



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**SROVNÁNÍ CEN RODINNÉHO DOMU VE VYBRANÝCH
LOKALITÁCH V OKRESE KARVINÁ V LETECH 2016 A
2017**

THE COMPARISON OF PRICES OF A SINGLE-FAMILY HOUSE IN SELECTED AREAS WITHIN THE
DISTRICT OF KARVINÁ IN THE YEARS OF 2016 AND 2017

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lucie Kollárová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Marie Lorencová

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Lucie Kollárová**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. et Ing. Marie Lorencová**
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Srovnání cen rodinného domu ve vybraných lokalitách v okrese Karviná v letech 2016 a 2017

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student si vybere konkrétní rodinný dům, umístí jej do vybrané obce v okrese Karviná a určí jeho cenu zjištěnou a cenu obvyklou v roce 2016 a v roce 2017. Dále bude student simulovat, že tentýž rodinný dům se nachází v jiné části, případně v jiných částech, okresu Karviná a opět určí jeho cenu zjištěnou a cenu obvyklou ve stejných letech. Student následně vyhodnotí rozdílnost cen a stanoví faktory, které ceny ovlivňují a jejich významnost.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vyhodnotit rozdílnost cen rodinného domu v závislosti na umístění v okrese Karviná v letech 2016 a 2017 a stanovit faktory, které ceny ovlivňují a jakým způsobem.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt (vzor)

Diplomová práce „Srovnání cen rodinného domu ve vybraných lokalitách v okrese Karviná v letech 2016 a 2017“ se zabývá oceněním zvoleného rodinného domu cenou obvyklou a zjištěnou v letech 2016 a 2017 a určením rozdílnosti cen v těchto letech. Rodinný dům je již na začátku fiktivně umístěn do jedné z vybraných lokalit okresu Karviná a následně je ještě umístěn do 3 dalších vybraných lokalit. Cena obvyklá je určena na základě porovnání. Porovnání je provedeno s obdobnými rodinnými domy nabízenými k prodeji v realitních inzercích. Cena zjištěná pro rok 2016 i pro rok 2017 je určena dle oceňovacích předpisů. V teoretické části práce jsou definovány a vysvětleny základní důležité pojmy vztahující se k oceňování a jsou přiblíženy způsoby oceňování. V praktické části práce jsou zpracovány jednotlivé metody ocenění pro rok 2016 a 2017 pro vybraný RD umístěný do vybraných lokalit okresu Karviná, kterými jsou město Orlová, statutární město Havířov, město Bohumín a obec Petrovice u Karviné. Výstupem praktické části práce je porovnání cen obvyklých a zjištěných a jsou vyhodnoceny faktory, kterými se jednotlivé ceny mění.

Abstract

The thesis "Comparison of Family House Prices in Selected Locations in the District of Karviná in 2016 and 2017" deals with the awarding of the selected family house at the usual price established in 2016 and 2017 and the determination of the price difference in these years. The family house is fictitious at the beginning in one of the selected locations of the district of Karviná and is then placed in 3 other selected localities. The usual price is determined by comparison. Comparison is made with similar family homes offered for sale in real estate ads. The price determined for 2016 for the year 2017 is determined according to the valuation regulations. In the theoretical part of the thesis are defined and explained the basic important concepts related to valuation and methods of valuation are approximated. In the practical part of the thesis are elaborated various methods of valuation for the years 2016 and 2017 for chosen RD located in selected locations of Karviná district, namely the town of Orlová, the statutory city of Havířov, the town of Bohumín and the village of Petrovice near Karviná. The output of the practical part of the thesis is a comparison of the prices of the usual and discovered ones and they are evaluated by the factors that make the individual prices change.

Klíčová slova

Oceňování, rodinný dům, cena obvyklá, cena zjištěná, porovnávací způsob, přímé porovnání, oceňovací metody, faktory působící na cenu.

Keywords

Pricing, family house, usual price, price recorded, comparative method, direct comparison, valuation methods, price factors.

Bibliografická citace

KOLLÁROVÁ L. *Srovnání cen rodinného domu ve vybraných lokalitách v okrese Karviná v letech 2016 a 2017*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2017. 169 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Lorencová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Ráda bych poděkovala své vedoucí diplomové práce Ing. et. Ing. Marii Lorencové za rady a připomínky, které mi poskytovala během zpracování mé práce a za čas, který mi věnovala.

OBSAH

ÚVOD	14
1 TEORETICKÁ ČÁST	15
1.1 NEMOVITÁ VĚC.....	15
1.2 STAVBA	15
1.3 POZEMEK.....	16
1.4 PARCELA	18
1.5 RODINNÝ DŮM.....	18
1.6 BUDOVA	18
1.7 OBESTAVĚNÝ PROSTOR.....	19
1.8 ZASTAVĚNÁ PLOCHA	20
1.8.1 Zastavěná plocha stavby.....	20
1.8.2 Zastavěná plocha nadzemní části.....	21
1.8.3 Zastavěná plocha podzemní části.....	21
1.9 PODLAŽÍ	21
1.10 PODLAHOVÁ PLOCHA	22
1.11 ŽIVOTNOST STAVBY	23
1.12 OPOTŘEBENÍ STAVBY	23
1.13 OCEŇOVÁNÍ.....	24
1.14 CENA	24
1.14.1 Základní cena	24
1.14.2 Výchozí cena.....	24
1.14.3 Pořizovací cena	24
1.14.4 Reprodukční cena	25
1.14.5 Cena obvyklá	25
1.14.6 Cena zjištěná	25
1.14.7 Cena mimořádná	25
1.15 HODNOTA.....	26
1.15.1 Výnosová hodnota.....	26
1.15.2 Věcná hodnota.....	26
1.16 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	27
1.16.1 Tržní oceňování	27
1.16.2 Oceňování podle cenových předpisů	28

1.17	ZMĚNY V OCEŇOVACÍ VYHLÁŠCE	33
2	PRAKTICKÁ ČÁST	33
2.1	POPIS MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE	33
2.2	POPIS OKRESU KARVINÁ	34
2.3	POPIS MĚSTA ORLOVÁ	35
2.4	POPIS STATUTÁRNÍHO MĚSTA HAVÍŘOV	36
2.5	POPIS MĚSTA BOHUMÍN	37
2.6	POPIS OBCE PETROVICE U KARVINÉ	37
2.7	POPIS OCEŇOVANÉHO OBJEKTU	38
2.8	URČENÍ CENY OBVYKLÉ	42
2.8.1	<i>Město Orlová 2016</i>	44
2.8.2	<i>Statutární město Havířov 2016</i>	45
2.8.3	<i>Město Bohumín 2016</i>	47
2.8.4	<i>Obec Petrovice u Karviné 2016</i>	49
2.8.5	<i>Město Orlová 2017</i>	51
2.8.6	<i>Statutární město Havířov 2017</i>	53
2.8.7	<i>Město Bohumín 2017</i>	54
2.8.8	<i>Obec Petrovice u Karviné 2017</i>	57
2.9	URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ	58
2.9.1	<i>Základní informace</i>	59
2.9.2	<i>Město Orlová 2016</i>	59
2.9.3	<i>Statutární město Havířov 2016</i>	67
2.9.4	<i>Město Bohumín 2016</i>	72
2.9.5	<i>Obec Petrovice u Karviné 2016</i>	77
2.9.6	<i>Město Orlová 2017</i>	82
2.9.7	<i>Statutární město Havířov 2017</i>	87
2.9.8	<i>Město Bohumín 2017</i>	92
2.9.9	<i>Obec Petrovice u Karviné 2017</i>	97
3	REKAPITULACE A POROVNÁNÍ CEN OBVYKLÝCH A ZJIŠTĚNÝCH ZA ROK 2016 A 2017	102
4	VYHODNOCENÍ FAKTORŮ	106
5	ZÁVĚR	107
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	108
	SEZNAM ZKRATEK	110
	SEZNAM OBRÁZKŮ	111

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	111
PŘÍLOHY	114

ÚVOD

V dnešní době je oceňování rodinných domů a bytů čím dál potřebnější. Lidé mají touhy mít své vlastní stavby a domy a tím uspokojit své potřeby bydlení a bezpečí. Nejdůležitější kritérium pro výběr a koupi nemovité věci je mít dostatek finančních prostředků. Kritéria, která ovlivňují výběr konkrétní nemovité věci, bývají především cena, dále také občanská vybavenost lokality, okolí, pracovní příležitosti a zda zájemci preferují spíše městský nebo venkovský styl bydlení. Dalším důvodem, proč se oceňování provádí je z důvodu tvorby zisku pro jakékoliv strany, ať už z důvodu koupi, prodeje, finančních úvěrů, dědických vyrovnání aj. Oceňování se provádí pro fyzické i právnické osoby a organizace a také pro orgány veřejné moci. Samotnou činností oceňování se zabývají soudní znalci oboru a odhadci, kteří mají kvalifikaci pro tuto činnost.

Cílem mé diplomové práce bylo určit u konkrétního vybraného rodinného domu cenu zjištěnou a cenu obvyklou ve vybraných lokalitách okresu Karviná v letech 2016 a 2017. Pro toto ocenění jsem si vybrala 4 lokality, město Orlová, statutární město Havířov, město Bohumín a obec Petrovice u Karviné.

Diplomová práce je rozdělena do čtyř hlavních částí. První část je část teoretická, zde se zabývám definováním základních důležitých pojmů, které se týkají oceňování nemovitých věcí a jejich význam je potřeba znát. Další náplní teoretické části je uvedení způsobů oceňování a to metoda tržního ocenění a metoda ocenění podle cenových předpisů.

Druhá část práce je zaměřena na praktickou část. Zde jsou popsány vybrané lokality okresu Karviná, popis vybraného rodinného domu a jeho umístění do 4 vybraných lokalit v letech 2016 a 2017. Tento dům je v jednotlivých lokalitách oceněn pomocí dvou metod a to metodou tržního ocenění pomocí přímého porovnání, kterou zjišťuji cenu obvyklou a způsobem porovnávacím pro rok 2016 dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. a pro rok 2017 bude cena zjištěná určena podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. a ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Následně ve třetí části práce je srovnání cen zjištěných i obvyklých za rok 2016 a 2017 a vyhodnocení jejich výsledků. V poslední části práce je vyhodnocení faktorů, které ceny ovlivňují a v závěru, se zabývám zhodnocením celého sledování vybraných lokalit okresu Karviná za rok 2016 a 2017.

1 TEORETICKÁ ČÁST

V teoretické části jsou popsány a vysvětleny základní důležité pojmy, které souvisí s tématem oceňování, a to s oceňováním jak podle oceňovacích předpisů, tak s pojmy souvisejícími s tržním oceněním.

1.1 NEMOVITÁ VĚC

Pojem nemovitá věc nahradil pojem nemovitost. Tento pojem je používán od 1. ledna 2014, kdy nabyl účinnosti nový Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (používá se označení NOZ). Dle § 498 v NOZ je tedy pojem nemovitá věc definována takto:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité“(5, § 498)

1.2 STAVBA

Pojem stavba je jedním z nejdůležitějších pojmů pro oceňování. Definice ze stavebního zákona č. 183/2006 Sb. § 2 odst. 3 zní takto:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“(4, § 2 odst. 3)

Členění staveb je specifikováno v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb takto:

„Pro účely oceňování se stavby člení na

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška. “(3, § 3 odst. 1)

„Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí⁵⁾ a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“(3, § 3 odst. 2)

1.3 POZEMEK

Specifikace pojmu pozemek je ze zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.. Je zde popsáno členění pozemků takto:

„Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)26).“(3, § 9 odst. 1)

„Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.“ (3, § 9 odst. 2)

„Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.“ (3, § 9 odst. 3)

„Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství tvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“ (3, § 9 odst. 4)

„Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.5). Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ (3, § 9 odst. 5)

Pojem pozemek je pro účely katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. definován jako:

„Pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ (6, § 2)

1.4 PARCELA

Definice parcely je v katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb. popsána takto:

„Parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

Stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.“ (6, § 2)

1.5 RODINNÝ DŮM

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. je rodinný dům definován následujícím:

„Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ (9, § 2)

Dále uvádí vyhláška č. 441/2013 Sb., že:

„Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ (10, § 13 odst. 2)

1.6 BUDOVA

Specifikace pojmu budova je v katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb. Pro účely tohoto zákona je:

„Budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“ (6, § 2)

Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. se pod pojmem budova rozumí:

„Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22. Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m², o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu; za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.“ (10, § 12 odst. 1)

1.7 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

„(1) Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

(2) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,

b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,

c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

(3) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějšími plochami staveb,

b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,

c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

(4) Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

(5) Neodečítají se

a) otvory a výklenky v obvodových zdech,

b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,

c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

(6) Neuvažují se

a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,

b) římsy, pilastry, púsloupy,

c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

(7) Připočítají se

balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.“(10, příloha č. 1)

1.8 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Zastavěná plocha je rozdělena a definována v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. takto:

1.8.1 Zastavěná plocha stavby

„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítají.“(10, příloha č. 1)

1.8.2 Zastavěná plocha nadzemní části

„Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.“(10, příloha č. 1)

1.8.3 Zastavěná plocha podzemní části

„Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdivky se nezapočítají.“(10, příloha č. 1)

1.9 PODLAŽÍ

Podlaží je definováno v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. takto:

„(1) Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená

a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,

b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,

c) u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střeš, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,

d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.

(2) Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

(3) Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

(4) Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).

(5) Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší vyššího (tedy mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP).

(6) Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím. "(10, příloha č. 1)

1.10 PODLAHOVÁ PLOCHA

„(1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U polo odkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

a) arkýřů a zasklených lodžii,

b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,

c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,

d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

(3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

b) nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20,

c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

(4) V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností k počtu bytů nebo nebytových prostor.

(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.“(10, příloha č. 1)

1.11 ŽIVOTNOST STAVBY

Životnost stavby je schopnost objektu plnit požadované funkce za dobu, která uplyne od vzniku stavby až do doby zchátrání. Za tuto dobu vzniku stavby je považována doba začátku užívání.

Jsou zavedeny některé pojmy související s životností stavby, těmito pojmy jsou:

- předpokládaná životnost, kdy definice tohoto pojmu odpovídá odhadu doby trvání stavby,
- ekonomická životnost, která je od doby vzniku do jejího hospodářského zániku, což znamená do doby, kdy začíná být provoz nevhodný,
- technická životnost, která bývá většinou delší než ekonomická.

V oceňování prvky rozdělujeme mimo jiné i podle jejich životnosti na prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) a prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ). (1, str. 199)

1.12 OPOTŘEBENÍ STAVBY

Opotřebení stavby vyjadřuje fakt, že stavba v průběhu svého užívání postupně chátrá a ztrácí svoje vlastnosti, které měla na začátku užívání.

„1. Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.

2. Za stáří stavby považujeme počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.“(10, příloha č. 21)

1.13 OCEŇOVÁNÍ

Oceňování je činnost, při které je předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je ovšem důležité rozlišovat pojmy cena a hodnota, v praxi se totiž často snadno zaměňují.

1.14 CENA

Tento pojem popisuje profesor Bradáč takto:

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ (1, str. 54)

Cena se může stanovit buď dohodou, nebo oceněním podle zvláštního předpisu. V zákoně o cenách č. 526/1990 Sb. je cenu možno rozdělovat takto:

„Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu¹) k jiným účelům než k prodeji.“ (7, § 1)

1.14.1 Základní cena

Základní cena je určena jednotkovými cenami, jednotlivé postupy a druhy jsou popsány v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů s platností k roku 2016 a 2017. (1)

1.14.2 Výchozí cena

Jedná se o cenu pro nové stavby, bez odpočtu opotřebení. Proto se také používá někdy pojem cena nová. (1)

1.14.3 Pořizovací cena

„Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení.“ (1, str. 59)

V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. je pořizovací cena definována takto:

„Pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“ (8, §25 odst. 5)

1.14.4 Reprodukční cena

„Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“(1, str. 60)

1.14.5 Cena obvyklá

„Cena, za kterou je možno danou nebo srovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.“(1, str. 61)

Dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. je cena obvyklá popsána takto:

„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“(5, § 492 odst. 1)

Dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. je definice následující:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“(3, § 2 odst. 1)

1.14.6 Cena zjištěná

„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“(3, § 2 odst. 3)

1.14.7 Cena mimořádná

„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“(3, § 2 odst. 2)

Dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.:

„Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.“(5, § 492 odst. 2)

1.15 HODNOTA

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyžadující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícím a prodávajícím na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“(1, str. 54)

1.15.1 Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu lze také označit termínem kapitalizovaná míra zisku a kapitalizovaný zisk.

„Součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod.“(1, str. 60)

1.15.2 Věcná hodnota

Věcnou hodnotu lze také označit jako substanční hodnotu nebo časovou cenu věci.

„Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“(1, str. 60)

V zákoně o účetnictví č. 536/1991 Sb. je definice následující:

„Reprodukční pořizovací cenou cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“(8, § 25 odst. 5 b)

1.16 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

1.16.1 Tržní oceňování

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnávání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi porovnatelných parametrů. Předpokladem pro použití této metody je mít databázi porovnatelných nemovitých věcí. Při tvorbě databází je ovšem možné setkat se se dvěma zásadními problémy – databáze nemusí být úplné a informace nemusí být pravdivé. Porovnávací metoda bývá používána ve 2 variantách:

- přímé porovnání – oceňovaná nemovitost je porovnávána s řadou porovnatelných nemovitých věcí,
- nepřímé porovnání – oceňovaná nemovitá věc je porovnávána s tzv. etalonem, což je průměrná hodnota vzorků. (1, str. 354)

Podle počtu použitých kritérií při porovnání můžeme metodu rozdělit na:

- monokriteriální, při které je porovnání prováděno pouze na základě jednoho porovnávacího kritéria (například velikost),
- multikriteriální, kdy je porovnání prováděno na základě více kritérií. (1, str. 354)

Při metodě je velmi důležité zvolit správné porovnávací nemovité věci, jsou vybírány především na základě parametrů jako je druh a účel nemovité věci, technický stav, materiál konstrukce, kvalita provedení, vybavenost, obec, ve které se nemovité věci nachází, umístění v obci, velikost, příslušenství apod. (1, str. 354)

Přímé porovnání lze rozdělit na:

„Porovnání odbornou rozvahou – porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi s jejich inzerovanými resp. Skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a výše uvedených zásad. Jako podklad může sloužit mj. například seřazený výpis z realitní inzerce.“ (1, str. 375)

„Porovnání pomocí indexu odlišnosti – porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. Skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě

uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.“ (1, str. 377)

„Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi odbornými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. Realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny. Kritéria zde uvedená nejsou závazná, je možno v případě potřeby použít i další koeficienty.“ (1, str. 378)

Nákladová metoda

V knize Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy uvádí autor knihy toto:

„Základní princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou v analýze uplatnitelnosti těchto nákladů na trhu.“ (2, str. 90)

Výnosová metoda

U výpočtu výnosovou metodou se počítá s budoucími zisky, které bude budova vynášet. Je důležité, aby se projevila návratnost vložených investic. (1)

1.16.2 Oceňování podle cenových předpisů

Výnosový způsob ocenění

„Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).“ (3, § 2 odst.5b)

Nákladový způsob ocenění

„Nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“ (3, § 2 odst. 5a)

Porovnávací způsob ocenění

„Porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci“ (3, § 2 odst. 5c)

Následně jsou popsány jednotlivé způsoby porovnávacího způsobu ocenění, které využívám ve své praktické části.

Ocenění rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domu podle § 35 oceňovací vyhlášky ve znění k roku 2016¹ (Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., **pro rok 2017** (Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. a ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.:

„Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u staveb, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 35 až 37, podle vzorce

kde

CSp cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor v m³,

ZCU ... základní cena upravená stavby v Kč za m³,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa. “(10, § 34, 11, § 34)

„Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně.

(2) Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

¹ Vzhledem ke sběru databázi od října až do prosince roku 2016, což je druhá polovina roku 2016, beru v potaz novelizovanou vyhlášku s platností od 12. 2. 2016, tedy vyhlášku č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb..

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa. “(10, § 35, 11, § 35)

Ocenění stavebního pozemku podle § 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění k roku 2016 a ve znění k roku 2017:

„(1) Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m^2 ,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m^2 určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P,$$

kde

I_T index trhu, není-li pro vybraný pozemek určena jeho hodnota v příloze č. 3 k této vyhlášce, který se určí podle vzorce

Pro rok 2016:

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

Pro rok 2017:

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

kde

I konstanta,

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_O ... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

kde

I konstanta,

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_P ... index polohy, který se určí podle vzorce

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$$

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy. “(10, § 4, 11, § 4)

„(4) Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

(5) Oceňují-li se pozemky podle § 3 a 4 v jednotném funkčním celku spolu s pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, a součet jejich výměr je větší než 1000 m², vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum vp}{\sum vp},$$

kde

R redukční koeficient,

vp výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou v m²,

200 a 0,8 konstanty. “ (10, § 5, 11, § 5)

Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny podle § 46 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění k roku 2016 a ve znění k roku 2017:

„(1) Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu, jakož i možnosti a způsoby jejich úpravy, jsou uvedeny

a) pro ovocné dřeviny v příloze č. 36 k této vyhlášce, rozdělené na část 1 - intenzivní

výsadba v Kč za m² a část 2 – extenzivní, zahrádková výsadba, vesměs v Kč za ks,

b) pro révu vinnou včetně zařízení vinic v příloze č. 37 k této vyhlášce, pro část 1 – komerční vinice v Kč za m², část 2 - podnožové vinice v Kč za m², část 3 - nekomerční vinice v Kč za m² a část 4 - ostatní výsadba vinné révy v Kč za keř,

c) pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v příloze č. 38 k této vyhlášce, pro část 1 - chmelnice s neozdravenými rostlinami a část 2 - chmelnice s ozdravenými rostlinami.

(2) Základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené

v přílohách č. 39 a č. 40 k této vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1000 m² včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně

upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami uvedenými v příloze č. 39 k této vyhlášce a vynásobí se koeficientem K5 uvedeným v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce a Kz uvedeným v příloze č. 39 v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

(3) Určená cena okrasné rostliny podle odstavců 1 a 2 nesmí být nižší než 1 % z její základní ceny uvedené v příloze č. 39 v tabulkách č. 2 až 6 k této vyhlášce.“(10, § 46, 11, § 46)

1.17 ZMĚNY V OCEŇOVACÍ VYHLÁŠCE

Změny v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve znění pro rok 2016 a ve znění pro rok 2017, které se týkají ocenění vybraného rodinného domu, spočívají ve změně přílohy č. 2 tabulky č. 1., kde se změnilo ZC obestavěného prostoru za m² stavebních pozemků. Další změny jsou v rozsáhlejší zastoupení znaků u určení indexu trhu, změny vzorce pro jeho výpočet. Změny jsou i v příloze č. 24, týká se to změn ZC obestavěného prostoru za m³ pro rodinné domy.

2 PRAKTICKÁ ČÁST

Praktická část se zabývá stanovením a určením ceny obvyklé a zjištěné pro vybraný rodinný dům za rok 2016 a 2017 v lokalitách okresu Karviná. Okres Karviná se nachází v Moravskoslezském kraji. Tento kraj, okres a jednotlivé vybrané lokality jsou popsány v dalších podkapitolách. Dále se budu zabývat srovnáním jednotlivých databází a to v závislosti na čase a proměnlivosti. V závěru práce budou jednotlivé ceny a jednotlivé lokality vyhodnoceny.

2.1 POPIS MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE

Moravskoslezský kraj je jedním z 14 ti vyšších územních samosprávných celků v Česku. Územně se rozkládá v Severomoravském kraji. Jeho největší část leží v Českém Slezsku, a zbytek je na severu Moravy. Sousedí se Zlínským a Olomouckým krajem, také má sousedství s Polskem a Slovenskem – Žilinským krajem. Na území tohoto kraje se nacházejí čtyři euroregiony – Beskydy, Praděd, Silesia a Těšínské Slezsko. Nejvyšším pohořím je Hrubý Jeseník – Praděd (1491 m.n.m.). Území Moravskoslezského kraje leží na rozhraní Českého masívu a vnějších Západních Karpat, severně od něj je Středoevropská nížina. Na jihovýchodním konci kraje mají své místo Moravskoslezské Beskydy, jejichž nejvyšší horou je Lysá hora (1323 m.n.m.). Většinu území Moravskoslezského kraje odvodňuje řeka Odra a

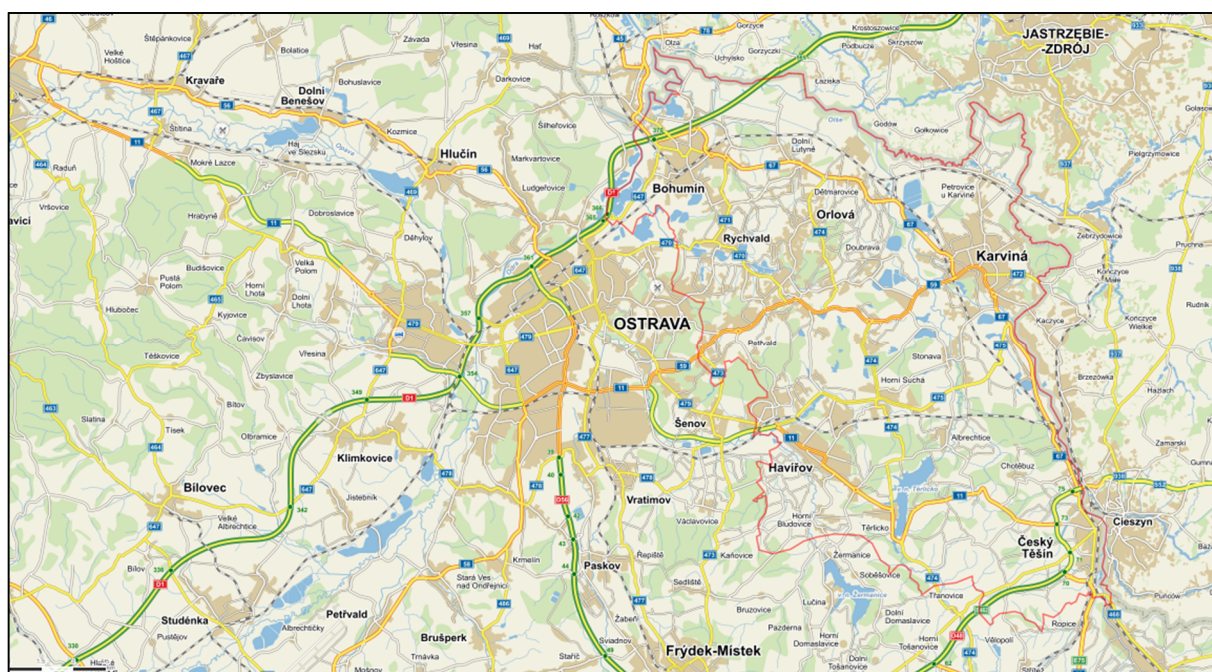
její přítoky. Tento kraj má i své chráněné oblasti, mezi které patří Beskydy, Jeseníky a Poodří, kromě těchto chráněných oblastí je zde i 5 přírodních parků a 131 maloplošných chráněných území.

Kraj se plošně rozprostírá na 5 427 km², má 1 213 311 obyvatel k r. 2016 a zahrnuje 6 okresů. Nejvyšším bodem je hora Praděd, jak již bylo zmíněno výše a nejnižším bodem je soutok řek Odry a Olše.

Na více než polovině území Moravskoslezského kraje je rozložena zemědělská půda, dalších 35 % zabírají lesní pozemky. V tomto kraji se vyskytují bohaté zásoby nerostných surovin a to především velké zásoby černého uhlí. (12, 17)

2.2 POPIS OKRESU KARVINÁ

Okres Karviná je situován v severovýchodní části Moravskoslezského kraje. Rozkládá se na 356 km², touto rozlohou se okres Karviná zasloužil o čtvrté místo mezi nejmenšími okresy v republice a druhým nejmenším okresem v kraji. Na severu a východu sousedí s Polskem. Mezi okresy sousedící s tímto krajem patří okres Opava, Ostrava – město a Frýdek – Místek. Okres se skládá ze 17 obcí, z nichž 7 má statut města, skládá se z 5 obvodů obcí s rozšířenou působností – Bohumín, Český Těšín, Havířov, Karviná a Orlová. Má 253 518 obyvatel, z čehož vyplývá, že hustota zalidnění je cca 712 obyvatel/km². Průměrná nezaměstnanost (k 31. 12. 2016) v kraji dle czso.cz je 7,45%.



Obrázek č. 1 – Vyznačení území okresu Karviná (23)

Povrch území okresu Karviná je plochý, mírně zvlněný, bez větších hor. Nejvyšší bod okresu je kopec Šachta v Českém Těšíně – Mistřovicích (423 m.n.m.) a nejnižší bod se nachází v místě soutoku Odry s Olší (198 m.n.m.) jak již bylo zmíněno výše v popisu samotného Moravskoslezského kraje. Povrch okresu Karviná je tvořen z 2 částí, z nichž jedna náleží k Ostravské pánvi. Je mírně zvlněná a povrch tvoří mnoho vodních ploch, poddolovaná místa se silně narušeným terénem. Další částí je Těšínská pahorkatina, která se svým charakterem přibližuje k Beskydám. Je více výškově členitější a není zdaleka tak narušena lidskou činností. Největší vodní plochou okresu Karviná je údolní nádrž Těrlická přehrada na řece Stonávka. Tento okres má i lázeňské využití a to díky Rehabilitačnímu ústavu Karviná a Lázním Darkov, které mají zásoby minerální darkovské vody, která patří k nejsilnějším jodobromovým solankám vyšší vydatnosti a kvality v Evropě.

Výstavba bytů, obchodních sítí a dopravní infrastruktury nastala především v 60. letech. V tomto období byla velká poptávka po nových pracovních silách za velmi nadprůměrně ohodnocenou práci, a to vyvolalo v lidech větší perspektivu získání bytů. Vzniklo nové město Havířov a další nové městské části a to převážně se sídlištní zástavbou v Karviné, Orlové, Českém Těšíně a Bohumíně. Stavěly se bytové domy, rodinné domky i v dalších obcích okresu Karviná.

Povrch území okresu Karviná tvoří z 50 % zemědělské pozemky, z nichž téměř polovina jsou druhem pozemku orná půda. Další 50 % území jsou ostatní pozemky – z toho cca polovinu tvoří lesy. Téměř 90 % obyvatel okresu Karviná žije ve městech, zbývající část v menších vesničkách. Z hlediska občanské vybavenosti nechybí na území okresu téměř nic, jsou zde mateřské školy, základní školy, gymnázia, střední i vysoké školy, také nemocnice, sportovní zařízení i obchody, obchodní centra. (12, 13, 16, 18)

2.3 POPIS MĚSTA ORLOVÁ

Orlová je Slezské město nacházející se v okrese Karviná. Nachází se 18,7 km východně od Ostravy. Dle Malého lexikonu obcí k datu zveřejnění 15. 12. 2015 pro rok 2016 zde žije 29 967 obyvatel. Dle data zveřejnění 15. 12. 2016. pro rok 2017 zde žije 29 524 obyvatel. Obec má 4 části – Město, Lazy, Poruba a Lutyně. Průměrná nezaměstnanost (k 31. 12. 2016) ve městě Orlová dle czso.cz je 10,60%.

Území obce Orlová se rozprostírá na 24,67 km² a je v nadmořské výšce 215 m.n.m. Řadí se do celku Ostravské pánve. Povrch území je značně členitý s výskytem potůčků a potoků. Jak bylo již zmíněno výše, v okrese Karviná je velké bohatství nerostných surovin a

to především černého uhlí, i Orlová spadá do oblasti s velkým výskytem. Rozvoj města nastal v 19. století, kdy bylo v Orlové objeveno bohaté ložisko černého uhlí. Díky průmyslové revoluci se tato obec vyvinula na město. Tento výskyt uhlí výrazně poznamenal samotnou krajinu. Všechny části Orlové jsou poškozeny v různé míře těmito vlivy důlní činnosti a to např. poklesy povrchu, rozsáhlými povrchy odvalů, hald a nádrží. Dříve celé území pokrývaly lesy, avšak v současnosti se lužní lesy zachovaly pouze zřídka. Co se týče pozemků, nejvíce jsou zde zastoupeny pozemky druhu zemědělské pozemky, ostatní plochy a lesní půda. Pouze zřídka se vyskytují vodní plochy. Z hlediska občanské vybavenosti zde nechybí žádné z potřebných zařízení a vybavení. (12, 13, 14, 15, 16, 19)

Rodinný dům jsem umístila na parcelu č. 3198/2 v katastrálním území Orlová, jedná se parcelu typu zastavěná plocha a nádvoří. Je umístěna v Orlové, v části Poruba, okolní zástavbu tvoří rezidenční zástavba. Zastávka MHD je dostupná do 200 m, je zde dobrá dostupnost do centra města. (25)

2.4 POPIS STATUTÁRNÍHO MĚSTA HAVÍŘOV

Havířov je statutární město, nacházející se v Těšínském Slezsku, v okrese Karviná. Nachází se 11 km jihovýchodně od Ostravy na řece Lučině. Dle Malého lexikonu obcí k datu zveřejnění 15. 12. 2015 pro rok 2016 zde žije 75 049 obyvatel. Dle data zveřejnění 15. 12. 2016. pro rok 2017 zde žije 74 101 obyvatel. Obec má 8 částí – Bludovice, Dolní Datyně, Dolní Suchá, Město, Podlesí, Prostřední Suchá, Šumbark a Životice. Průměrná nezaměstnanost (k 31. 12. 2016) ve statutárním městě Havířov dle czso.cz je 10,87%.

Území obce Havířov se rozprostírá na 32,07 km² a je v nadmořské výšce 239 – 347 m.n.m. Jedná se o nejmladší město v České republice. Leží na rozhraní geomorfologických celků Ostravská pánev a Podbeskydská pahorkatina – tedy jejího podcelku Těšínská pahorkatina. Okrsek Těšínské pahorkatiny se nazývá Homotěřlická pahorkatina, součástí je nejvyšší bod města Havířova – Bludovický kopec (347 m.n.m.). Celé území Havířova patří do úmoří Baltského moře, do nějž odvádí řeka Odra veškerou vodu prostřednictvím svého přítoku Ostravice. Povrch území města je mírně členitý, je rozčleněn několika údolími podél říček a potoků. Jižní částí protéká řeka Lučina. Co se týče pozemků, nejvíce jsou zde zastoupeny pozemky druhů orná půda, zahrady a zastavěné plochy, pouze zřídka se objevují ovocné sady. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost. (12, 13, 14, 15, 16, 20)

Rodinný dům jsem umístila na parcelu č. 2014/3 v katastrálním území Prostřední Suchá, jedná se parcelu typu zastavěná plocha a nádvoří. Je umístěna na ulici Malá, okolní

zástavbu tvoří rezidenční zástavba. Zastávka MHD je v dostupnosti 200 - 1000 m, je zde špatná dostupnost do centra města. (25)

2.5 POPIS MĚSTA BOHUMÍN

Bohumín je město v Okrese Karviná. Nachází se 9 km severovýchodně od Ostravy, Město leží na soutoku řeky Odry a Olše. Dle Malého lexikonu obcí k datu zveřejnění 15. 12. 2015 pro rok 2016 zde žije 21 482 obyvatel. Dle data zveřejnění 15. 12. 2016. pro rok 2017 zde žije 21 249 obyvatel. Obec má 7 částí – Nový Bohumín, Starý Bohumín, Skřečůň, Záblatí, Pudlov, Šunychl a Vrbice. Průměrná nezaměstnanost (k 31. 12. 2016) ve městě Bohumín dle czso.cz je 8,12%.

Území obce Bohumín se rozprostírá na 31,02 km² a je v nadmořské výšce 198 m.n.m.. Bohumín je pokryt velkým množstvím zeleně a vodních toků. Povrch území obce je rovinatý, bez větších kopců. Nejvyšším bodem města je Záblatý kopec, který se nachází ve výšce 248 m.n.m. Nejnižší místo je na soutoku Odry s Olší, kde zároveň řeka Odra opouští Českou republiku. Co se týče pozemků, nejvíce jsou zde zastoupeny pozemky druhu zemědělské pozemky a ostatní plochy, pouze zřídka se objevují ovocné sady. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost. (12, 13, 14, 15, 16, 21)

Rodinný dům jsem umístila na parcelu č. 1275 v katastrálním území Nový Bohumín, jedná se parcelu typu zastavěná plocha a nádvoří. Je umístěna na ulici Tylova, okolní zástavbu tvoří rezidenční zástavba. Zastávka MHD je dostupná do 200m, je zde dobrá dostupnost do centra města. (25)

2.6 POPIS OBCE PETROVICE U KARVINÉ

Obec Petrovice u Karviné se nachází v okrese Karviná. Leží severně od města Karviná, na severu a východě hraničí s Polskem. Dle Malého lexikonu obcí k datu zveřejnění 15. 12. 2015 pro rok 2016 zde žije 5 334 obyvatel. Dle data zveřejnění 15. 12. 2016. pro rok 2017 zde žije 5 333 obyvatel. Obec má 4 části – Petrovice u Karviné, Dolní Marklovice, Prstná a Závada. Průměrná nezaměstnanost (k 31. 12. 2016) v obci Petrovice u Karviné dle czso.cz je 6,31%.

Území obce se rozprostírá na 20,46 km² a je v nadmořské výšce 212 m.n.m. Krajina této obce je značně ovlivněna hornickou i průmyslovou činností, čímž vzniklo k poklesům půdy. Co se týče pozemků, nejvíce jsou zde zastoupeny pozemky druhu zemědělské pozemky

a lesní půda, pouze zřídka se zde objevují zastavěné plochy. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost. (12, 13, 14, 15, 16, 22)

Rodinný dům jsem umístila na parcelu č. 809/3 v katastrálním území Petrovice u Karviné, jedná se parcelu typu zastavěná plocha a nádvoří. Je umístěna v Petrovicích u Karviné v části Závada, okolní zástavbu tvoří rezidenční zástavba. Zastávka MHD je v dostupnosti 200 - 1000 m, je zde špatná dostupnost do centra města. (25)

2.7 POPIS OCEŇOVANÉHO OBJEKTU

Oceňovaný objekt se reálně nachází ve městě Karviná. Pro účely diplomové práce je rodinný dům fiktivně umístěn do vybraných lokalit a srovnáván. Také jsou pro účel diplomové práce využity skutečné reálné výměry pozemků, kde se rodinný dům nachází a jejich číselná hodnota je přiřazena k jednotlivým parcelám vybraným v zkoumaných městech a obci.



Obrázek č. 2 – Vyznačení reálného umístění RD (23)

Jedná se o rodinný dům, bungalov. Je to jednopodlažní, nepodsklepená budova s valbovou střechou. Rodinný dům obsahuje jeden byt a je provozně propojen s garáží. Tvar tohoto rodinného domu je nepravidelný, připomínající tvar písmene L s přidaným obdélníkem. Je napojen na síť místní infrastruktury. Kolaudace byla provedena roku 2009. Příslušenství domu tvoří venkovní úpravy, a sice zpevněné plochy, přípojky IS a vstupní předložené schodiště. Parkování je zajištěno v garáži a také na vlastním pozemku.



Obrázek č. 3 – Fotografie oceňovaného rodinného domu (zdroj: vlastní)

Dispoziční řešení

Dispozice a technologie řešení jednopodlažního rodinného domu s garáží vychází s funkčních požadavků na dům tohoto typu. Hlavním vstupem, který je situován severozápadně, se vstupuje do zádveří, na které navazuje hala. Ta propojuje jednotlivé místnosti: obývací pokoj s navazující kuchyní, koupelnu, WC, místnost pro domácí práce, kde je situován elektrokotel, šatny, ložnici a dva pokoje. Garáž je zpřístupněna ze zádveří i z venkovního prostoru.

Konstrukční řešení

Základy: Založení bylo provedeno na základových betonových pásech z prostého betonu. Základová spára je v nezamrzlé hloubce min. 1,0 m.

Svislé nosné konstrukce: Vnitřní nosné stěny a konstrukce obvodového pláště jsou navrženy v systému VELOX – monolitický beton B20 do ztraceného bednění z dřevoštěpkových desek. Desky pro venkovní stěny jsou s polystyrénem tl. 150 mm.

Příčky: Příčky jsou provedeny z příčkovek YTONG tl. 100 mm.

Vodorovné konstrukce: Stropní konstrukce je tvořena ze SDK desek.

Podlahy: Povrchová úprava podlah je dlažba nebo laminátová podlaha, dle účelu místnosti.

Střešní konstrukce: Zastřešení rodinného domu je z dřevěné vaznicové konstrukce. Na krokve je položena pojistná difúzní membrána, přichycená latěmi ve spádu střechy, na ty se připevní kontralatě a těžká betonová krytina BRAMAC.

Komín: Pro odvod spalin je použito komínové těleso a to krb na tuhá paliva značky SCHIEDEL s jedním průduchem typ UNI***PLUS z tvárnic MST20.

Tepelná izolace: Podlahy jsou izolovány izolací z polystyrénu tl. 80 mm. Zateplení stropní konstrukce je provedeno z minerální vlny nad SDK podhledem v tl. 200 mm.

Hydroizolace: Z hlediska působení zemní vlhkosti na stavební konstrukce byla navržena izolace z asfaltových pásů typu R.

Vodovodní přípojka: Je napojena v délce 37 m na stávající vodovodní přípojku.

Splásková kanalizace: Je napojena na stávající kanalizační přípojku.

Dešťová kanalizace: Je napojena na vsakovací drén.

Přípojka NN: Je napojena na stávající sloupek měření NN, zemní vedení dlouhé 10,6 m.

Vytápění RD a ohřev vody: Je zajištěno elektrokotlem.

Architektonické řešení

Vnější obvodový plášť je z jemné strukturované akrylátové omítky odstínu světle šedého. Na sokl je provedená stříkaná omítka MARMOLIT. Střecha je valbová. Výplněmi otvorů jsou okna a dveře. Okna jsou plastová, zasklená izolačním dvojsklem. Vstupní dveře jsou bezpečnostní dřevěné.

Základní údaje o stavbě

- rodinný dům – bungalov,
- velikost a dispozice domu - 4+1,
- užitná plocha RD - 165,64 m² (jedná se o plochu s garáží, pro výpočet v přímém porovnání je brána plocha bez garáže),
- obestavěný prostor – 855,57 m³.

Výpočet obestavěného prostoru:

Tabulka č. 1 – Výpočet obestavěného prostoru (př.29)

	rozměry	výška	celkem
1. část objektu	5,2*10,775	2,8	156,88
2. část objektu	8,18*10,52	2,8	240,95
3. část objektu	3,5*2,5	2,8	24,5
4. část objektu	6,74*5,71	5,6	215,52
STŘECHA			
1. část objektu	5,2*10,775	2,3	64,43
2. část objektu	8,18*10,52	2,3	98,96
3. část objektu	3,5*2,5	2,3	10,06
4. část objektu	6,74*5,71	2,3	44,26

CELKEM: 855,57 m³

Výpočet užité plochy

Tabulka č. 2 – Výpočet užité plochy (př.29)

název místnosti	rozměr místnosti (m)	plocha (m ²)
zavětrí	0,84 x 4,32	3,63
zádveří	2,30 x 2,30	5,29
hala	2,30 x 3,50	8,05
šatna	1,80 x 4,53	8,15
šatna	1,80 x 3,70	6,67
ložnice	3,60 x 3,70	13,30
pokoj 1	4,70 x 3,70	17,39
pokoj 2	3,50 x 3,50	12,25
kumbál	4,306 x 1,60	6,89
obývací pokoj	6,535 x 5,20	33,98
kuchyně	3,48 x 3,00	10,44
koupelna	2,10 x 3,40	7,14
wc	1,10 x 2,40	2,64
garáž	6,00 x 4,97	29,82
CELKEM		165,64

Jak již bylo zmíněno výše, celková užitná plocha je 165,64 m², ovšem v přímém porovnání počítám s užitnou plochou 135,82 m², což je plocha bez garáže.

Pro výpočet jsem plochu bez garáže zvolila z toho důvodu, že jednotková cena pro garáž je jiná než pro rodinný dům. Abych mohla srovnávat srovnatelné, v přímém porovnání

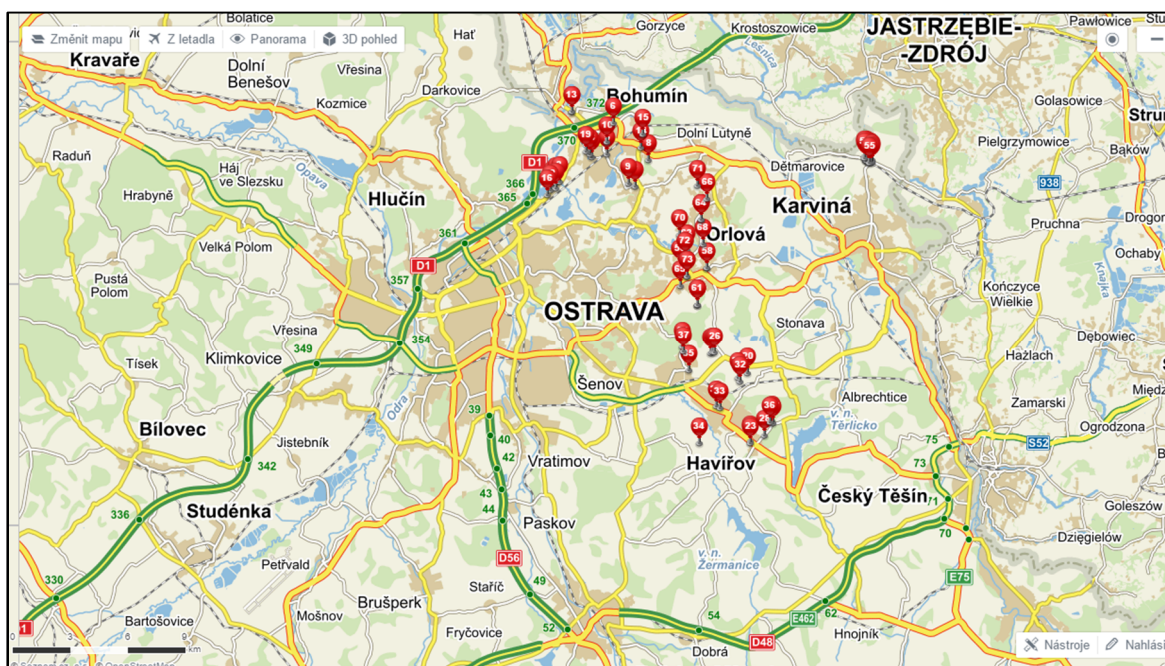
jsou užité plochy jednotlivých inzerovaných domů také bez garáží a bez ploch sklepů. Garáže a sklepy dále zohledňuji pomocí koeficientů odlišnosti.

2.8 URČENÍ CENY OBVYKLÉ

V zákoně č. 151/1997 Sb. v § 3 je definice ceny obvyklé, tato definice je zmíněna již v kapitole 1. 14. 5. Definice říká, že: „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (3, § 2 odst. 1)

Pro určení ceny obvyklé rodinného domu jsem použila metodu přímého porovnání. Na základě výsledků metody přímého porovnání jsem určila výši ceny obvyklé.

Jako podklad jsem použila databázi rodinných domů, kterou jsem stahovala jak pro rok 2016 tak pro rok 2017. Pro rok 2016 je databáze stahována od října do prosince 2016, pro rok 2017 jsem stahovala databázi od ledna do května 2017. Jednotlivé vzorky z databáze, které jsou použity pro metodu přímého porovnání, jsou přiloženy v přílohách.



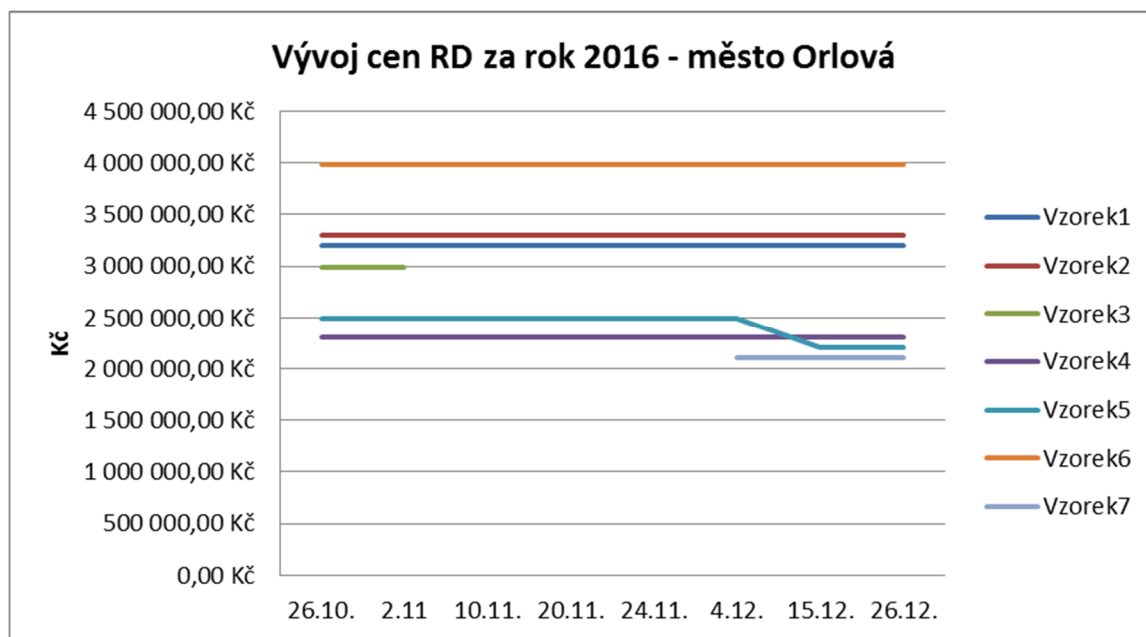
Obrázek č. 4 – Rozmístění databázi objektů v jednotlivých lokalitách okresu Karviná (23)

U určení ceny obvyklé jsem pracovala s koeficientem redukce na pramen ceny K_{CR} , díky kterému je zohledněno to, že ceny jsou inzerované a že se nejedná o skutečně zaplacené ceny za jednotlivé nemovité věci. Jednotlivé koeficienty redukce na pramen ceny se liší dle toho, zda inzerát zmizel, z čehož předpokládám, že byl dům prodán, zda se inzerát v daném roce vyskytoval až do konce a také to, zda se ceny jednotlivých nemovitých věcí v průběhu

změnily nebo ne. Pro domy, které se prodaly, jsem zvolila K_{CR} 1, pro domy u nichž se změnila cena v průběhu sledování tím způsobem, že cena klesla, jsem zvolila K_{CR} 0,98 a u domů, jejichž inzeráty byly nezměněné až do konce doby sledování, mají K_{CR} 0,95. Hodnotu 5% jsem určila na základě dlouhodobého sledování databází, srovnáním cen inzerovaných domů, a to nejen použité databáze v přímém porovnání, ale i dalších nasbíraných inzerátů, které dále nebyly vzhledem k velkým rozdílům použity. U inzerátů u kterých už došlo k poklesu ceny, předpokládám, že ceny se ještě mohou snížit, proto jsem zvolila 2%. Dále pro určení ceny obvyklé přímým porovnáním jsem zvolila koeficienty odlišnosti odvozené od jednotlivých inzerátů, zvolila jsem koeficienty odlišnosti pro polohu, zohlednění technického stavu, užité plochy, plochy pozemku, vnitřního vybavení, příslušenství (IS, venkovní úpravy), zda je objekt podsklepený nebo nikoliv, zda má garáž či garážové stání a také jsem zohlednila úvahu zpracovatele, kdy jsem zhodnotila jednotlivé koeficienty odlišnosti pro jednotlivé domy a stanovila hodnotu pro koeficient úvahy. Jednotlivé koeficienty odlišnosti jsou zvoleny tak, že hodnota pod 1 značí, že objekt porovnávaný je v jednotlivých odlišnostech horší než oceňovaný.

Při ocenění přímým porovnáváním cenu požadovanou resp. zaplacenou (tj. cena z inzerátu) vynásobím koeficientem K_{CR} , čímž dostanu cenu po redukci na pramen ceny. Jednotlivé již zmíněné koeficienty odlišnosti se mezi sebou vynásobí a tím vznikne index odlišnosti IO. Indexem odlišnosti vydělím cenu po redukci na pramen ceny a dostanu hodnotu oceňovaného RD, kterou zjišťuji.

2.8.1 Město Orlová 2016



Graf č. 1 – Vývoj cen RD za rok 2016 pro město Orlová (zdroj: vlastní)

Tento graf znázorňuje sledování databází v čase, je zde znázorněno, jak jednotlivé ceny domů klesají, které domy byly prodány a které po celou dobu sledování zůstaly.

Z vybrané databáze byl za rok 2016 ve městě Orlová prodán jeden dům, u jednoho domu došlo k poklesu ceny, jeden dům se objevil až v průběhu sledování a ostatní domy zůstaly od začátku sledování října 2016 až do konce prosince 2016 v nezměněném stavu.

Tabulka č. 3 – Přímé porovnání část I. – Orlová 2016 (zdroj: vlastní)

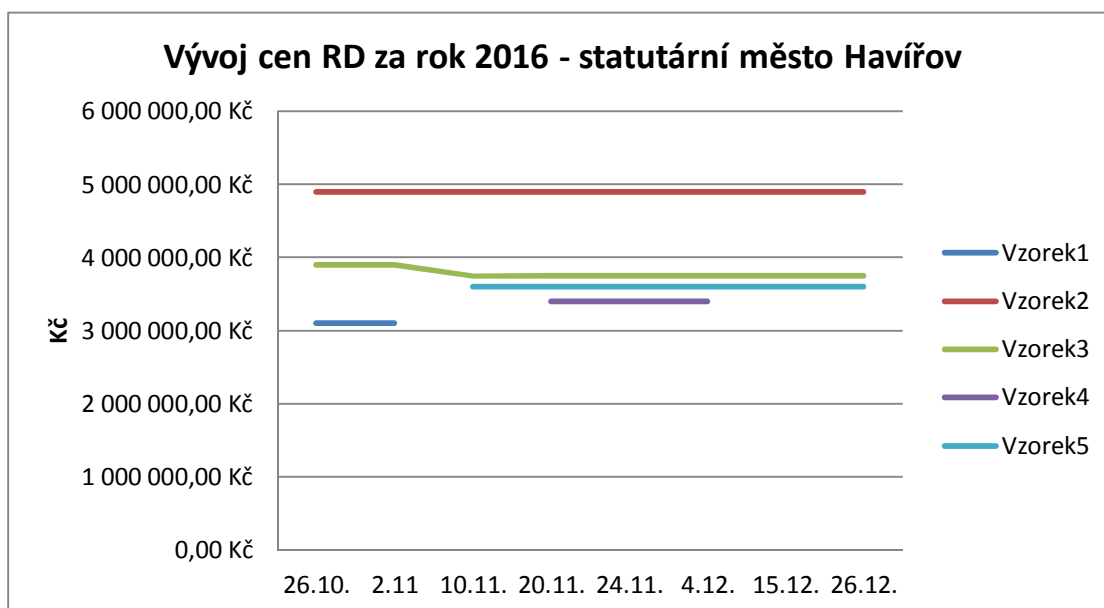
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Plocha pozemku (m ²)
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Orlová - Poruba</i>	<i>4+1</i>	<i>135,82</i>	<i>1 480</i>
1	V Zimném dole, Orlová	4+kk	131,00	1 292
2	V Zimném dole, Orlová	4+kk	100,00	940
3	Mláďí, Orlová - Lutyně	4+kk	98,00	1 223
4	Záchránářů	2+kk	60,00	621
5	K Olšině, Orlová - Lutyně	4+1	350,00	5 001
6	Ostravská, Orlová	-	430,00	1 111
7	Václavská, Orlová - Poruba	4+1	120,00	447

Tabulka č. 4 – Přímé porovnání část II. – Orlová 2016 (zdroj: vlastní)

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Hodnota oceňovaného RD	
	Kč		Kč											Poloha	Technický stav
1	3 200 000	0,95	3 040 000	0,90	1,02	1,00	0,98	0,99	1,00	1,00	1,05	0,99	0,93	3 283 561	
2	3 300 000	0,95	3 135 000	0,90	0,98	0,97	0,96	1,02	0,96	1,00	0,90	1,05	0,76	4 124 989	
3	2 990 000	1,00	2 990 000	0,91	1,08	0,97	0,98	0,99	0,95	1,00	0,98	0,98	0,84	3 543 213	
4	2 300 000	0,95	2 185 000	1,00	1,10	0,93	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	0,87	2 522 260	
5	2 200 000	0,98	2 156 000	0,83	0,97	1,15	1,20	0,97	0,97	1,10	1,10	0,96	1,10	1 953 046	
6	3 988 000	0,95	3 788 600	0,96	0,94	1,20	0,97	0,95	1,03	1,00	1,20	0,96	1,18	3 199 730	
7	2 099 000	0,95	1 994 050	1,00	1,04	1,01	0,88	0,99	1,05	1,00	1,10	0,93	0,98	2 028 610	
Průměr			Kč	2 755 521										Kč	2 950 773
Minimum			Kč	1 994 050										Kč	1 953 046
Maximum			Kč	3 788 600										Kč	4 124 989
Směrodatná výběrová odchylka			s	659 788,22										s	809 523
Variační koeficient			0,24										0,27		
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	Kč	2 141 250
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	Kč	3 760 296
Hodnota RD stanovená přímým porovnáním														Kč	2 951 000
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na polohu vzhledem k Orlové - Porubě															
K2 Koeficient úpravy na technický stav objektu															
K3 Koeficient úpravy na užitnou plochu															
K4 Koeficient úpravy na plochu pozemku															
K5 Koeficient úpravy na vnitřní vybavení															
K6 Koeficient úpravy na příslušenství RD (IS, VÚ)															
K7 Koeficient úpravy na sklep															
K8 Koeficient úpravy na garáž															
K9 Koeficient úpravy na úvaha zpracovatele															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercíe přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Cena obvyklá pro město Orlová za rok 2016 na základě přímého porovnání s porovnatelnými rodinnými domy byla odhadnuta na 2 951 000 Kč.

2.8.2 Statutární město Havířov 2016



Graf č. 2 – Vývoj cen RD za rok 2016 – statutární město Havířov (zdroj: vlastní)

Tento graf znázorňuje sledování databází v čase, je zde znázorněno, jak jednotlivé ceny domů klesají, které domy byly prodány a které po celou dobu sledování zůstaly.

Z vybrané databáze byly za rok 2016 ve statutárním městě Havířov prodány dva domy, u jednoho domu došlo k poklesu ceny, dva domy se objevily až v průběhu sledování, z nichž se jeden prodal a ostatní domy zůstaly od začátku sledování října 2016 až do konce prosince 2016 v nezměněném stavu.

Tabulka č. 5 – Přímé porovnání část I. – Havířov 2016 (zdroj: vlastní)

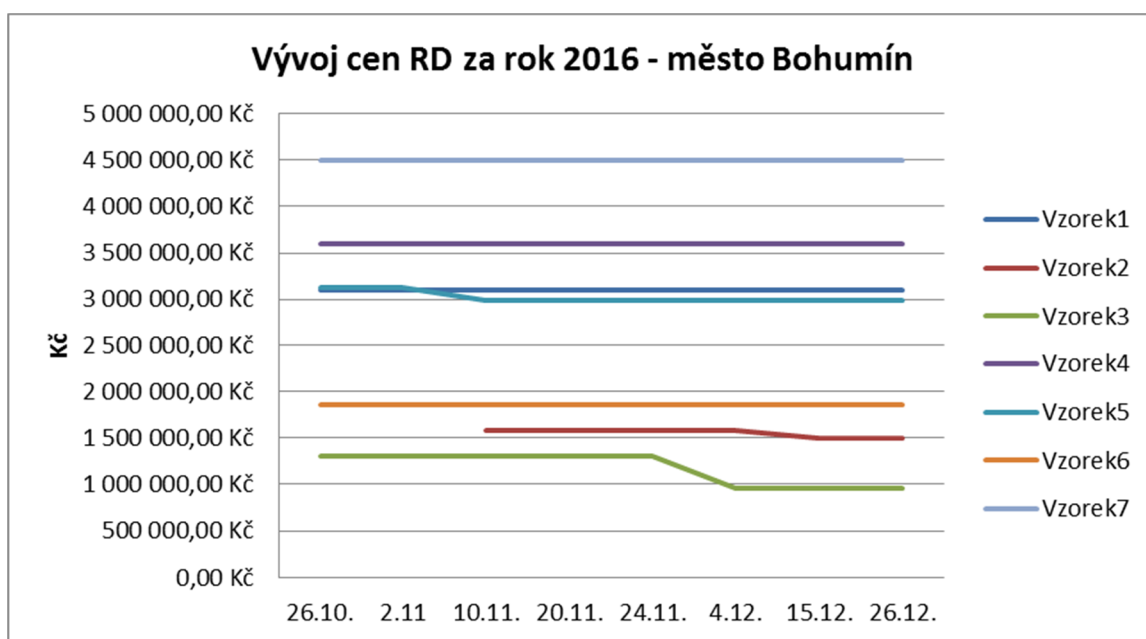
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Plocha pozemku (m ²)
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Malá, Prostřední Suchá</i>	<i>4+1</i>	<i>135,82</i>	<i>1 480</i>
1	Těšínská, Havířov - Bludovice	-	248,00	674
2	U Školy, Havířov - Dolní Suchá	4+kk	161,00	2 476
3	U Skleníků, Havířov - Prostřední Suchá	4+1	122,00	1 000
4	U Jelena, Havířov - Šumbark	4+kk	101,00	846
5	Hornosušská, Havířov - Prostřední Suchá	3+kk	98,00	980

Tabulka č. 6 – Přímé porovnání část II. – Havířov 2016 (zdroj: vlastní)

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Hodnota oceňovaného RD	
	Kč		Kč											Poloha	Technický stav
1	3 099 000	1,00	3 099 000	0,88	0,98	1,10	0,90	0,98	0,97	1,03	0,90	0,90	0,66	4 714 057	
2	4 900 000	0,95	4 655 000	0,93	1,04	1,03	1,08	0,99	1,00	1,00	1,02	0,99	1,08	4 327 847	
3	3 750 000	0,98	3 675 000	1,00	0,90	0,99	0,97	0,97	0,97	1,00	0,90	0,95	0,70	5 285 649	
4	3 400 000	1,00	3 400 000	0,92	1,10	0,97	0,96	1,00	0,99	1,00	0,90	0,98	0,82	4 131 918	
5	3 600 000	0,95	3 420 000	1,00	1,02	0,97	0,97	1,00	1,00	1,00	0,90	0,97	0,84	4 081 955	
Průměr			Kč	3 649 800										Kč	4 508 285
Minimum			Kč	3 099 000										Kč	4 081 955
Maximum			Kč	4 655 000										Kč	5 285 649
Směrodatná výběrová odchylka			s	597840,03										s	500 651
Variační koeficient			0,16											0,11	
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	Kč	4 007 634
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	Kč	5 008 936
Hodnota RD stanovená přímým porovnáním														Kč	4 508 000
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na polohu vzhledem k Prostřední Suché															
K2 Koeficient úpravy na technický stav objektu															
K3 Koeficient úpravy na užitnou plochu															
K4 Koeficient úpravy na plochu pozemku															
K5 Koeficient úpravy na vnitřní vybavení															
K6 Koeficient úpravy na příslušenství RD (IS, VÚ)															
K7 Koeficient úpravy na sklep															
K8 Koeficient úpravy na garáž															
K9 Koeficient úpravy na úvaha zpracovatele															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercie přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Cena obvyklá pro statutární město Havířov za rok 2016 na základě přímého porovnání s porovnatelnými rodinnými domy byla odhadnuta na 4 508 000 Kč.

2.8.3 Město Bohumín 2016



Graf č. 3 – Vývoj cen RD za rok 2016 – město Bohumín (zdroj: vlastní)

Tento graf znázorňuje sledování databází v čase, je zde znázorněno, jak jednotlivé ceny domů klesají, které domy byly prodány a které po celou dobu sledování zůstaly.

Z vybrané databáze nebyl za rok 2016 ve městě Bohumín prodán žádný dům, u třech domů došlo k poklesu ceny, jeden dům se objevil až v průběhu sledování a ostatní domy zůstaly od začátku sledování října 2016 až do konce prosince 2016 v nezměněném stavu.

Tabulka č. 7 – Přímé porovnání část I. – Bohumín 2016(zdroj: vlastní)

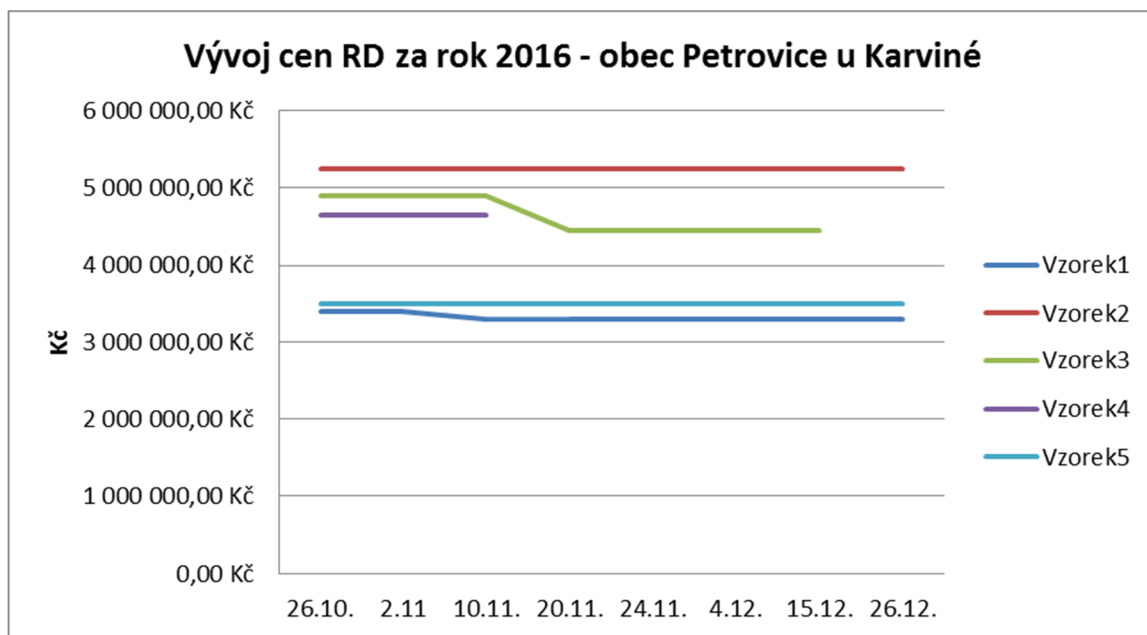
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Plocha pozemku (m ²)
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Tylova, Nový Bohumín</i>	<i>4+1</i>	<i>135,82</i>	<i>1480</i>
1	Rovná, Bohumín - Záblatí	4+1	175,00	470
2	Vrbická, Bohumín - Vrbice	-	120,00	447
3	Vrbice 47, Bohumín	3+kk	100,00	525
4	Za Městem, Bohumín - Nový Bohumín	6+1	165,00	653
5	Úvozní, Bohumín - Skřečoš	6+2	165,00	1294
6	Ostravská, Bohumín - Vrbice	4+1	135,00	1839
7	Anenská, Bohumín - Záblatí	5+2	170,00	1625

Tabulka č. 8 – Přímé porovnání část II. – město Bohumín (zdroj: vlastní)

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Hodnota oceňovaného RD	
	Kč		Kč	Poloha	Technický stav	Užitná plocha	Plocha pozemku	Vnitřní vybavení	Příslušenství	Sklep	Garáž	Úvaha zpracovatele	K1 × ... × K9	Kč	
1	3 099 000	0,95	2 944 050	0,92	1,00	1,05	0,88	1,00	0,97	1,00	1,05	0,99	0,86	3 434 703	
2	1 500 000	0,98	1 470 000	0,89	0,96	0,98	0,88	0,98	0,97	1,10	0,90	0,98	0,68	2 163 158	
3	960 000	0,98	940 800	0,97	0,98	0,96	0,89	0,97	0,98	1,00	1,00	0,90	0,69	1 353 935	
4	3 600 000	0,95	3 420 000	1,00	1,00	1,03	0,90	0,97	0,97	1,10	1,10	0,98	1,03	3 306 675	
5	2 990 000	0,98	2 930 200	0,95	0,95	1,03	0,98	0,98	0,98	1,00	1,10	0,97	0,93	3 138 847	
6	1 850 000	0,95	1 757 500	0,89	0,84	1,00	1,05	0,97	0,98	1,10	1,00	0,96	0,79	2 230 360	
7	4 500 000	0,95	4 275 000	0,92	0,91	1,05	1,03	0,99	1,01	1,10	1,00	1,10	1,10	3 902 460	
Průměr			Kč	2 533 936									Kč	2 790 020	
Minimum			Kč	940 800									Kč	1 353 935	
Maximum			Kč	4 275 000									Kč	3 902 460	
Směrodatná výběrová odchylka			s	1184238,64									s	895 383	
Variační koeficient			0,47											0,32	
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	Kč	1 894 637
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	Kč	3 685 403
Hodnota RD stanovená přímým porovnáním													Kč	2 790 000	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na polohu vzhledem k poloze Nový Bohumín															
K2 Koeficient úpravy na technický stav objektu															
K3 Koeficient úpravy na užitnou plochu															
K4 Koeficient úpravy na plochu pozemku															
K5 Koeficient úpravy na vnitřní vybavení															
K6 Koeficient úpravy na příslušenství RD (IS, VÚ)															
K7 Koeficient úpravy na sklep															
K8 Koeficient úpravy na garáž															
K9 Koeficient úpravy na úvaha zpracovatele															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Cena obvyklá pro město Bohumín za rok 2016 na základě přímého porovnání s porovnatelnými rodinnými domy byla odhadnuta na 2 790 000 Kč.

2.8.4 Obec Petrovice u Karviné 2016



Graf č. 4 – Vývoj cen RD za rok 2016 – obec Petrovice u Karviné (zdroj: vlastní)

Tento graf znázorňuje sledování databází v čase, je zde znázorněno, jak jednotlivé ceny domů klesají, které domy byly prodány a které po celou dobu sledování zůstaly.

Z vybrané databáze byly za rok 2016 v obci Petrovice u Karviné prodány dva domy, u dvou domů došlo k poklesu ceny, z nichž jeden byl prodán a ostatní domy zůstaly od začátku sledování října 2016 až do konce prosince 2016 v nezměněném stavu.

Tabulka č. 9 – Přímé porovnání část I. – Petrovice u Karviné 2016 (zdroj: vlastní)

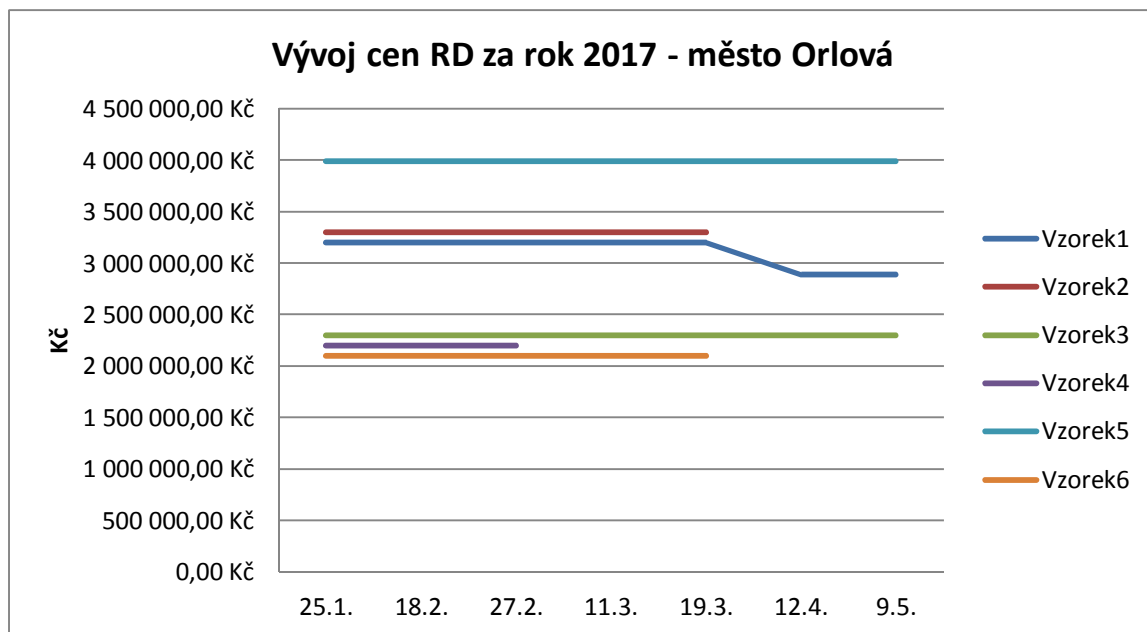
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Plocha pozemku (m ²)
Oceň. objekt	Petrovice u Karviné - Závada	4+1	135,82	1 480
1	Petrovice u Karviné - Závada	4+1	235,00	1 314
2	Petrovice u Karviné - Závada	4+1	134,00	1 391
3	Petrovice u Karviné	4+kk	149,00	1 496
4	Petrovice u Karviné	-	312,00	2 020
5	Petrovice u Karviné - Závada	4+1	185,00	1 481

Tabulka č. 10 – Přímé porovnání část II. – Petrovice u Karviné 2016 (zdroj: vlastní)

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Hodnota oceňovaného RD		
	Kč		Kč											Poloha	Technický stav	Užitná plocha
1	3 300 000	0,98	3 234 000	1,00	1,01	1,07	0,99	0,98	1,01	1,00	1,00	0,98	1,04	3 116 206		
2	5 250 000	0,95	4 987 500	1,00	1,03	1,02	0,99	1,02	1,03	1,00	1,00	0,99	1,08	4 610 391		
3	4 444 444	1,00	4 444 444	1,00	1,05	1,03	1,00	0,99	0,98	1,00	1,00	0,99	1,04	4 278 529		
4	4 650 000	1,00	4 650 000	1,00	0,99	1,14	1,05	1,05	0,98	1,00	1,10	0,99	1,33	3 501 711		
5	3 499 000	0,95	3 324 050	1,00	0,98	1,07	1,00	0,98	0,99	1,00	1,00	0,98	1,00	3 334 036		
Průměr			Kč											Kč	3 768 175	
Minimum			Kč											Kč	3 116 206	
Maximum			Kč											Kč	4 610 391	
Směrodatná výběrová odchylka			s											s	643 104	
Variační koeficient			0,19												0,17	
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	Kč	3 125 071
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	Kč	4 411 279
Hodnota RD stanovená přímým porovnáním														Kč	3 768 000	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny																
K1 Koeficient úpravy na polohu vzhledem k Petrovice u Karviné - Závada																
K2 Koeficient úpravy na technický stav objektu																
K3 Koeficient úpravy na užitnou plochu																
K4 Koeficient úpravy na plochu pozemku																
K5 Koeficient úpravy na vnitřní vybavení																
K6 Koeficient úpravy na příslušenství RD (IS, VÚ)																
K7 Koeficient úpravy na sklep																
K8 Koeficient úpravy na garáž																
K9 Koeficient úpravy na úvaha zpracovatele																
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší																
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)																
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00																

Cena obvyklá pro obec Petrovice u Karviné za rok 2016 na základě přímého porovnání s porovnatelnými rodinnými domy byla odhadnuta na 3 768 000 Kč.

2.8.5 Město Orlová 2017



Graf č. 5 – Vývoj cen RD za rok 2017 – město Orlová (zdroj: vlastní)

Tento graf znázorňuje sledování databází v čase, je zde znázorněno, jak jednotlivé ceny domů klesají, které domy byly prodány a které po celou dobu sledování zůstaly.

Z vybrané databáze byly za rok 2017 ve městě Orlová prodány tři domy, u jednoho domu došlo k poklesu ceny a ostatní domy zůstaly od začátku sledování října 2016 až do konce prosince 2016 v nezměněném stavu.

Tabulka č. 11 – Přímé porovnání část I. – Orlová 2017(zdroj: vlastní)

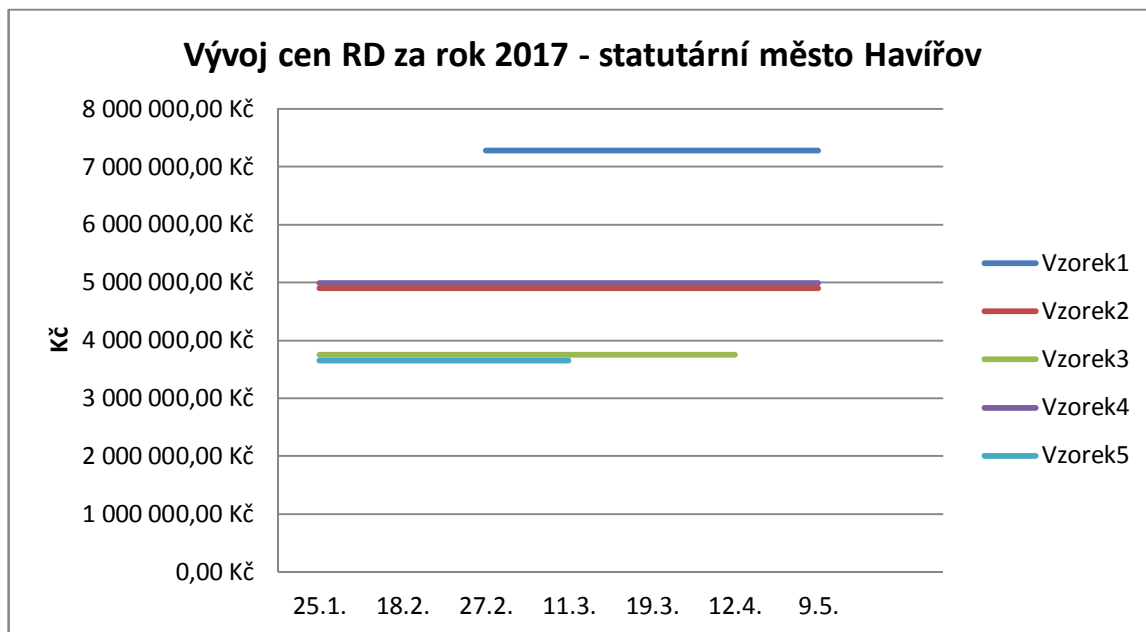
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Plocha pozemku (m ²)
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Orlová - Poruba</i>	<i>4+1</i>	<i>135,82</i>	<i>1 480</i>
1	V Zimním dole, Orlová	4+kk	131,00	1 292
2	V Zimním dole, Orlová	4+kk	100,00	940
3	Záchranářů	2+kk	60,00	621
4	K Olšíně, Orlová - Lutyně	4+1	350,00	5 001
5	Ostravská, Orlová	-	430,00	1 111
6	Václavská, Orlová - Poruba	4+1	120,00	447

Tabulka č. 12 – Přímé porovnání část II. – Orlová 2017 (zdroj: vlastní)

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Hodnota oceňovaného RD
	Kč		Kč	Poloha	Technický stav	Užitná plocha	Plocha pozemku	Vnitřní vybavení	Příslušenství	Sklep	Garáž	Úvaha zpracovatele	$K1 \times \dots \times K9$	Kč
1	2 890 000	0,98	2 832 200	0,90	1,02	1,00	0,98	0,99	1,00	1,00	1,05	0,99	0,93	3 059 113
2	3 300 000	1,00	3 300 000	0,90	0,98	0,97	0,96	1,02	0,96	1,00	0,90	1,05	0,76	4 342 094
3	2 300 000	0,95	2 185 000	1,00	1,02	0,93	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	0,80	2 720 084
4	2 200 000	1,00	2 200 000	0,83	0,97	1,15	1,20	0,97	0,97	1,10	1,10	0,96	1,10	1 992 904
5	3 988 000	0,95	3 788 600	0,96	0,94	1,20	0,97	0,95	1,03	1,00	1,20	0,96	1,18	3 199 730
6	2 099 000	1,00	2 099 000	1,00	1,02	1,01	0,88	0,99	1,05	1,00	1,10	0,93	0,96	2 177 249
Průměr	Kč		2 734 133										Kč	2 915 196
Minimum	Kč		2 099 000										Kč	1 992 904
Maximum	Kč		3 788 600										Kč	4 342 094
Směrodatná výběrová odchylka	s		697418,42										s	845 099
Variační koeficient			0,26											0,29
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	Kč	2 070 096
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	Kč	3 760 295
Hodnota RD stanovená přímým porovnáním														
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny														
K1 Koeficient úpravy na polohu vzhledem k Orlově - Porubě														
K2 Koeficient úpravy na technický stav objektu														
K3 Koeficient úpravy na užitnou plochu														
K4 Koeficient úpravy na plochu pozemku														
K5 Koeficient úpravy na vnitřní vybavení														
K6 Koeficient úpravy na příslušenství RD (IS, VÚ)														
K7 Koeficient úpravy na sklep														
K8 Koeficient úpravy na garáž														
K9 Koeficient úpravy na úvaha zpracovatele														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší														
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9)$														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Cena obvyklá pro město Orlová za rok 2017 na základě přímého porovnání s porovnatelnými rodinnými domy byla odhadnuta na 2 915 000 Kč.

2.8.6 Statutární město Havířov 2017



Graf č. 6 – Vývoj cen RD za rok 2017 – statutární město Havířov (zdroj: vlastní)

Tento graf znázorňuje sledování databází v čase, je zde znázorněno, jak jednotlivé ceny domů klesají, které domy byly prodány a které po celou dobu sledování zůstaly.

Z vybrané databáze byly za rok 2017 ve statutárním městě Havířov prodány dva domy, jeden dům se objevil až v průběhu sledování a ostatní domy zůstaly od začátku sledování ledna 2017 až května 2017 v nezměněném stavu.

Tabulka č. 13 – Přímé porovnání část I. – Havířov 2017 (zdroj: vlastní)

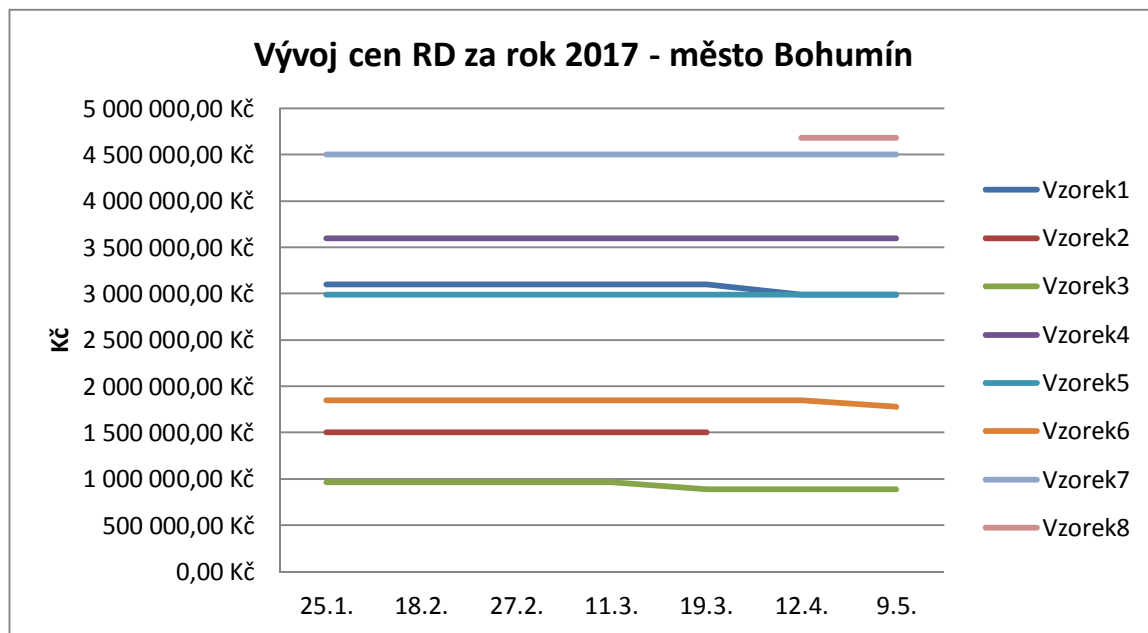
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Plocha pozemku (m ²)
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Malá, Prostřední Suchá</i>	<i>4+1</i>	<i>135,82</i>	<i>1 480</i>
1	Hornosušská, Havířov - Prostřední Suchá	4+1	235,00	1 521
2	U Školy, Havířov - Dolní Suchá	4+kk	161,00	1 500
3	U Skleníků, Havířov - Prostřední Suchá	4+1	122,00	1 000
4	Havířov - Šumbark	5+1	210,00	1 454
5	Hornosušská, Havířov - Prostřední Suchá	3+kk	98,00	777

Tabulka č. 14 – Přímé porovnání část II. – Havířov 2017 (zdroj: vlastní)

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Hodnota oceňovaného RD	
	Kč		Kč											Poloha	Technický stav
1	7 280 000	0,95	6 916 000	1,00	1,02	1,10	1,01	1,00	0,99	1,03	1,00	0,90	1,01	6 849 566	
2	4 900 000	0,95	4 655 000	0,93	1,04	1,03	1,00	0,99	1,00	1,00	1,02	0,99	1,00	4 674 074	
3	3 750 000	1,00	3 750 000	1,00	0,90	0,99	0,96	0,97	0,97	1,00	0,90	0,95	0,69	5 449 702	
4	4 990 000	0,95	4 740 500	0,92	0,98	1,09	1,00	1,00	0,99	1,00	1,10	0,98	1,05	4 519 910	
5	3 650 000	1,00	3 650 000	1,00	1,02	0,97	0,92	1,00	1,00	1,00	0,90	0,97	0,79	4 593 237	
Průměr			Kč	4 742 300										Kč	5 217 298
Minimum			Kč	3 650 000										Kč	4 519 910
Maximum			Kč	6 916 000										Kč	6 849 566
Směrodatná výběrová odchylka			s	1314379,59										s	986 053
Variační koeficient			0,28										0,19		
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	Kč	4 231 245
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	Kč	6 203 351
Hodnota RD stanovená přímým porovnáním													Kč	5 217 000	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na polohu vzhledem k Prostřední Suché															
K2 Koeficient úpravy na technický stav objektu															
K3 Koeficient úpravy na užitnou plochu															
K4 Koeficient úpravy na plochu pozemku															
K5 Koeficient úpravy na vnitřní vybavení															
K6 Koeficient úpravy na příslušenství RD (IS, VÚ)															
K7 Koeficient úpravy na sklep															
K8 Koeficient úpravy na garáž															
K9 Koeficient úpravy na úvaha zpracovatele															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9)$															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Cena obvyklá pro statutární město Havířov za rok 2017 na základě přímého porovnání s porovnatelnými rodinnými domy byla odhadnuta na 5 217 000 Kč.

2.8.7 Město Bohumín 2017



Graf č. 7 – Vývoj cen RD za rok 2017 – město Bohumín (zdroj: vlastní)

Tento graf znázorňuje sledování databází v čase, je zde znázorněno, jak jednotlivé ceny domů klesají, které domy byly prodány a které po celou dobu sledování zůstaly.

Z vybrané databáze byl za rok 2017 ve městě Bohumín prodán jeden dům, u třech domů došlo k poklesu ceny, jeden dům se objevil až v průběhu sledování a ostatní domy zůstaly od začátku sledování ledna 2017 až května 2017 v nezměněném stavu.

Tabulka č. 15 – Přímé porovnání část I. – Bohumín 2017(zdroj: vlastní)

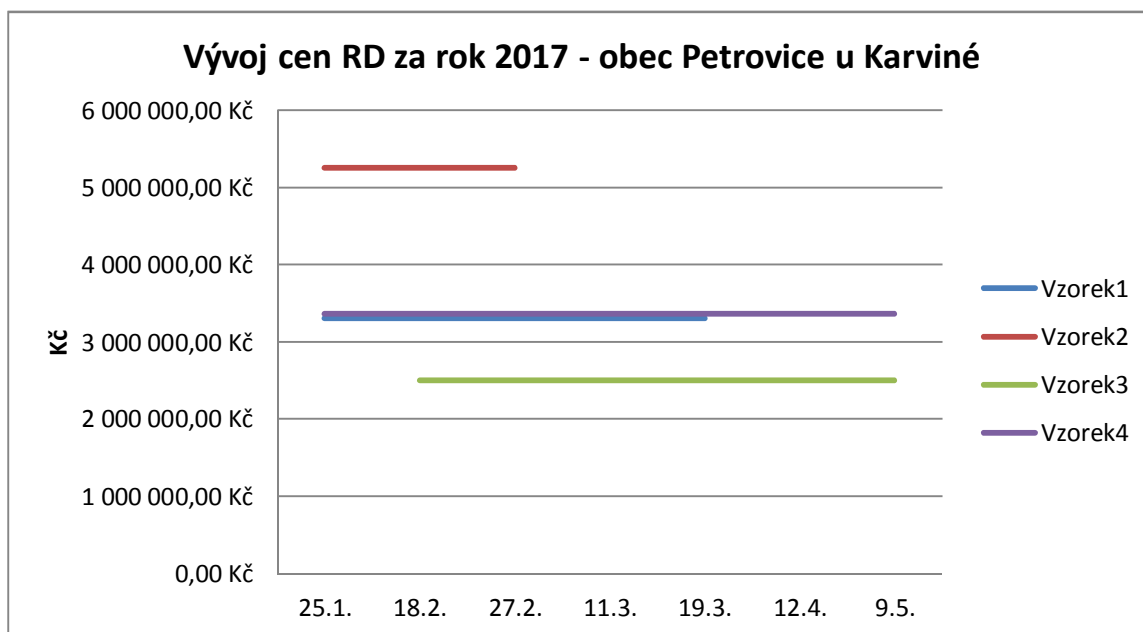
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Plocha pozemku (m ²)
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Tylova, Nový Bohumín</i>	<i>4+1</i>	<i>135,82</i>	<i>1480</i>
1	Rovná, Bohumín - Záblatí	4+1	175,00	470
2	Vrbická, Bohumín - Vrbice	-	120,00	447
3	Vrbice 47, Bohumín	3+kk	100,00	525
4	Za Městem, Bohumín - Nový Bohumín	6+1	165,00	653
5	Úvozní, Bohumín - Skřečoš	6+2	185,00	1294
6	Ostravská, Bohumín - Vrbice	4+1	135,00	1839
7	Anenská, Bohumín - Záblatí	5+2	170,00	1625
8	Myslivecká, Bohumín	4+kk	150,00	1351

Tabulka č. 16 – Přímé porovnání část II. – Bohumín 2017(zdroj: vlastní)

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Hodnota oceňovaného RD	
	Kč		Kč											Poloha	Technický stav
1	2 990 000	0,98	2 930 200	0,92	1,00	1,05	0,88	1,00	0,97	1,00	1,05	0,99	0,86	3 418 544	
2	1 500 000	1,00	1 500 000	0,89	0,96	0,98	0,88	0,98	0,97	1,10	0,90	0,98	0,68	2 207 304	
3	890 000	0,98	872 200	0,97	0,98	0,96	0,89	0,97	0,98	1,00	1,00	0,90	0,69	1 255 211	
4	3 600 000	0,95	3 420 000	1,00	1,00	1,03	0,90	0,97	0,97	1,10	1,10	0,98	1,03	3 306 675	
5	2 990 000	0,95	2 840 500	0,95	0,95	1,03	0,98	0,98	0,98	1,00	1,10	0,97	0,93	3 042 760	
6	1 776 000	0,98	1 740 480	0,89	0,84	1,00	1,05	0,97	0,98	1,10	1,00	0,96	0,79	2 208 761	
7	4 500 000	0,95	4 275 000	0,92	0,91	1,05	1,03	0,99	1,01	1,10	1,00	1,10	1,10	3 902 460	
8	4 680 000	0,95	4 446 000	0,95	1,00	1,06	0,99	1,03	1,00	1,00	1,10	1,05	1,19	3 748 742	
Průměr			Kč	2 753 048										Kč	2 886 307
Minimum			Kč	872 200										Kč	1 255 211
Maximum			Kč	4 446 000										Kč	3 902 460
Směrodatná výběrová odchylka			s	1298311,68										s	913 503
Variační koeficient			0,47										0,32		
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	Kč	1 972 804	
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	Kč	3 799 810	
Hodnota RD stanovená přímým porovnáním													Kč	2 886 000	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na polohu vzhledem k poloze Nový Bohumín															
K2 Koeficient úpravy na technický stav objektu															
K3 Koeficient úpravy na užitnou plochu															
K4 Koeficient úpravy na plochu pozemku															
K5 Koeficient úpravy na vnitřní vybavení															
K6 Koeficient úpravy na příslušenství RD (IS, VÚ)															
K7 Koeficient úpravy na sklep															
K8 Koeficient úpravy na garáž															
K9 Koeficient úpravy na úvaha zpracovatele															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Cena obvyklá pro město Bohumín za rok 2017 na základě přímého porovnání s porovnatelnými rodinnými domy byla odhadnuta na 2 886 000 Kč.

2.8.8 Obec Petrovice u Karviné 2017



Graf č. 8 – Vývoj cen RD za rok 2017 – obec Petrovice u Karviné (zdroj: vlastní)

Tento graf znázorňuje sledování databází v čase, je zde znázorněno, jak jednotlivé ceny domů klesají, které domy byly prodány a které po celou dobu sledování zůstaly.

Z vybrané databáze byly za rok 2017 v obci Petrovice u Karviné prodány dva domy, jeden dům se objevil až v průběhu sledování a ostatní domy zůstaly od začátku sledování ledna 2017 až května 2017 v nezměněném stavu.

Tabulka č. 17 – Přímé porovnání část I. – Petrovice u Karviné 2017 (zdroj: vlastní)

Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Plocha pozemku (m ²)
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Petrovice u Karviné - Závada</i>	<i>4+1</i>	<i>135,82</i>	<i>1 480</i>
1	Petrovice u Karviné - Závada	4+1	235,00	1 314
2	Petrovice u Karviné - Závada	4+1	134,00	1 391
3	Petrovice u Karviné	5+1	228,00	4 456
4	Petrovice u Karviné - Závada	4+1	185,00	1 481

Tabulka č. 18 – Přímé porovnání část II. – Petrovice u Karviné 2017(zdroj: vlastní)

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Hodnota oceňovaného RD	
	Kč		Kč											Poloha	Technický stav
1	3 300 000	1,00	3 300 000	1,00	1,01	1,09	0,99	0,98	1,01	1,00	1,00	0,98	1,06	3 121 457	
2	5 250 000	1,00	5 250 000	1,00	1,03	1,00	0,99	1,02	1,03	1,00	1,00	0,99	1,06	4 950 104	
3	2 499 000	0,95	2 374 050	1,00	0,96	1,08	1,20	0,97	0,97	1,00	1,10	0,96	1,24	1 920 464	
4	3 360 000	0,95	3 192 000	1,00	0,98	1,05	1,00	0,98	0,99	1,00	1,00	0,98	0,98	3 262 572	
Průměr			Kč	3 529 013										Kč	3 313 649
Minimum			Kč	2 374 050										Kč	1 920 464
Maximum			Kč	5 250 000										Kč	4 950 104
Směrodatná výběrová odchylka			s	1219530,03										s	1 246 127
Variační koeficient				0,35											0,38
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	Kč	2 067 523
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	Kč	4 559 776
Hodnota RD stanovená přímým porovnáním													Kč	3 314 000	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na polohu vzhledem k Petrovice u Karviné - Závada															
K2 Koeficient úpravy na technický stav objektu															
K3 Koeficient úpravy na užitnou plochu															
K4 Koeficient úpravy na plochu pozemku															
K5 Koeficient úpravy na vnitřní vybavení															
K6 Koeficient úpravy na příslušenství RD (IS, VÚ)															
K7 Koeficient úpravy na sklep															
K8 Koeficient úpravy na garáž															
K9 Koeficient úpravy na úvaha zpracovatele															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší															
IO		Index odlišnosti													IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Cena obvyklá pro obec Petrovice u Karviné za rok 2017 na základě přímého porovnání s porovnatelnými rodinnými domy byla odhadnuta na 3 314 000 Kč.

2.9 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Cena zjištěná je určena pomocí porovnávacího způsobu dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pro rok 2016 a ve znění pro rok 2017.

Porovnávací způsob jsem zvolila s ohledem na splnění podmínek pro použití tohoto způsobu zmíněného v § 13 a v § 35 oceňovací vyhlášky. Je nutno splnit následující podmínky:

- jedná se o rodinný dům, dle definice v kapitole 1. 5.
- jedná se o dokončenou stavbu,
- obestavěný prostor domu není větší než 1 100 m³,
- nejedná se o bývalou zemědělskou usedlost,
- základní cena rodinného domu musí být uvedena v tabulce č. 1 příloze č. 24 oceňovací vyhlášky,
- na pozemcích v jednotném funkčním celku nesmí být stavba určená nebo užívána pro podnikání.

2.9.1 Základní informace

Obestavěný prostor rodinného domu

Obestavěný prostor rodinného domu je 855,56 m². Výpočet je znázorněn v kapitole 2.7 výše uvedeně. Do obestavěného prostoru rodinného domu je zahrnuta i garáž, je s domem provozně propojena, proto je oceňována společně s RD.

2.9.2 Město Orlová 2016

Ocenění pozemku

Tabulka č. 19 – Informace o stavebním pozemku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	3198/2
Obec:	Orlová [599069]
Katastrální území:	Orlová [712361]
Číslo LV:	469
Výměra [m ²]:	206*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří

Tabulka č. 202 – Informace o pozemku ve funkčním celku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	3198/1
Obec:	Orlová [599069]
Katastrální území:	Orlová [712361]
Číslo LV:	469
Výměra [m ²]:	1274*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda**

Tabulka č. 21 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích (zdroj: vlastní)

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Orlová
Typ obce:	Obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	29 524
Katastrální území:	Orlová [712361]
Druh pozemků:	Zastavěná plocha a nádvoří, orná půda
Výměra pozemků	1 480*

* výměra pozemků není reálná, je převzata ze skutečných výměr již existujícího RD a jeho pozemků

** dle skutečnosti se jedná o ornou půdu, pro účely ocenění se uvažuje s druhem pozemku zahrada, aby mohly pozemky tvořit funkční celek

Dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pro rok 2016 byla zjištěna základní cena stavebního pozemku, dle tabulky 1 z přílohy 2:

Moravskoslezský kraj – okres Karviná

ZCv: 540 Kč/m²

ZCv... základní cena stavebního pozemku z tabulky č. 1 přílohy 2 vyhlášky

Základní cena 540 Kč/m² je dále upravena pomocí znaků pro obce nevyjmenované v tabulce č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky, výpočet je přiložen v přílohách, a to jako příloha č. 9.

Základní cena ZC je tedy 402 Kč/m².

Index trhu s nemovitými věcmi

Index trhu s nemovitými věcmi je stanoven pomocí tabulky č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet hodnoty indexu trhu pro město Orlová je přiložen v příloze č. 17.

Index trhu je stanoven na základě několika znaků:

- poptávka po rodinných domech ve městě Orlová je nižší než nabídka, tento fakt jsem zjistila na základě sledování této lokality po dobu října – prosince 2016, také na základě sledování vhodných srovnatelných objektů, kdy se většina nabízených inzerátů objevovala stále dokola a byla k prodeji téměř do konce mého sledovacího období (znak č. 1),
- z hlediska vlastnických vztahů – jde o pozemek, jehož součástí je stavba (znak č. 2),

- jedná se o pozemek bez vlivu změn okolí, o stabilizované území (znak č. 3),
- z hlediska právních vztahů – pozemek není ovlivněn žádnými vlivy jako např. prodej podílu, právo stavby nebo pronájem aj. (znak č. 4),
- ani z hlediska ostatních neuvedených vlivů jako např. nový investiční záměr se nejedná o žádný vliv (znak č. 5),
- na základě povodňového rizika se jedná p zónu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav – viz. příloha č. 25. (znak č. 6).

Hodnota Indexu trhu pro Orlovou je 0,980.

Index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku je stanoven pomocí tabulky č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 17.

Index omezujících vlivů je stanoven na základě několika znaků:

- jedná se o pozemek, kdy jeho tvar nijak neovlivňuje využití území (znak č. 1),
- svažitost terénu je prozkoumána, jedná se o svažitost do 15 % (znak č. 2),
- základové podmínky nejsou nijak ovlivněny ani ztíženy, např. hladina spodní vody se nevyskytuje v nebezpečné hloubce (znak č. 3),
- pozemek se nenachází v chráněném území ani v ochranném pásmu (znak č. 4),
- nedochází k žádnému omezení užívání pozemku (znak č. 5),
- nejsou známy ani další vlivy, které by mohly pozemek ovlivnit (znak č. 6).

Hodnota indexu omezujících vlivů pro Orlovou je 1,000.

Index polohy

Index polohy je stanoven pomocí tabulky č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 17.

Index polohy je stanoven na základě několika znaků:

- jedná se o rodinný dům, o rezidenční stavbu, nachází se v obcích nad 2000 obyvatel (znak č. 1),

- v okolí se nachází rezidenční stavba, jedná se převážně o zástavbu rodinnými domy, pouze zřídka a ve větší vzdálenosti se nachází bytové domy a jiné stavby (znak č. 2),
- pozemek je umístěn v blízké vzdálenosti od centra obce, v blízké návaznosti na něj (znak č. 3),
- pozemek č. 3198/2 v Orlové – Porubě je napojen na veškeré inženýrské sítě a vedení (znak č. 4),
- v okolí rodinného domu s pozemkem je dostupná veškerá občanská vybavenost obce (znak č. 5),
- k příjezdu na pozemek slouží zpevněná komunikace, je možné parkovat i na pozemku (znak č. 6),
- v okolí RD jsou dostupné autobusové zastávky MHD ve vzdálenosti do 200 m (znak č. 7),
- pro komerční využití nejsou stavba ani pozemek vhodné a to především z důvodu nedostatečné výměry a nepříznivých podmínek pro komerční využití (znak č. 8),
- v okolí se dle průzkumu informací o obyvatelích ve městě Orlová části Poruba nachází bezproblémové obyvatelstvo (znak č. 9),
- nezaměstnanost je zde vyšší, než je průměr v kraji, v roce 2016 (k 31. 12. 2016) byl průměr v kraji dle czso.cz 7,45 %, průměr pro město Orlová je 10,60 % (znak č. 10),
- neuvažují s žádnými dalšími vlivy, které by snížily nebo zvýšily cenu pozemku s RD (znak č. 11).

Hodnota Indexu polohy pro Orlovou je 1,080.

Index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$I = 1,058$$

Základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m²

ZC... základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m² určená dle § 3 vyhlášky

$$ZCU = 425,32 \text{ Kč/m}^2$$

Výměra pozemku ve funkčním celku přesahuje 1 000 m², takže ZCU musí být ještě dále upravena redukčním koeficientem:

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i},$$

$$V_p = 1480 \text{ m}^2$$

$$R = 0,9351$$

$$ZCU \cdot R = 397,7279 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná pozemku pro město Orlovou:

$$ZCU \cdot V_p = 397,7279 \cdot 1480 = \mathbf{588\,637,34 \text{ Kč.}}$$

Ocenění RD

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle §35 a přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb ve znění pro rok 2016.

Index konstrukce a vybavení je stanoven na základě několika znaků:

- rodinný dům, který oceňuji je nepodsklepený s 1. NP a se šikmou střechou, typu A (znak č. 0),
- jedná se o samostatný rodinný dům (znak č. 1),
- obvodové stěny jsou provedeny z tvárnic systému VELOX s polystyrénem tl. 150 mm (znak č. 2),
- obvodové stěny jsou tloušťky 370 mm, tedy méně než 450 mm (znak č. 3),
- jelikož se jedná o jednopodlažní stavbu, podlažnost je rovna 1 (znak č. 4),
- rodinný dům, který oceňuji je napojen na veškeré inženýrské sítě - voda, kanalizace, plyn, elektro (znak č. 5),
- rodinný dům je vytápěn pomocí tepelného čerpadla (znak č. 6),

- rodinný dům má více základních příslušenství, v domě je sprchovací kout, vana, 2x WC a 2x umyvadlo (znak č. 7),
- rodinný dům nemá žádné další vybavení - jako např. sauna, zimní zahrada, vnitřní bazén nebo centrální vysavač (znak č. 8),
- venkovní úpravy jsou standardního rozsahu a provedení, u domu venkovní posezení s menší terasou (znak č. 9),
- rodinný dům, který oceňuji, nemá žádné vedlejší stavby (znak č. 10),
- součet výměr pozemků ve funkčním celku což je zastavěná plocha a nádvoří a zahrada je 1480 m², což je více než 800 m², na základě tohoto je zvolená hodnota 0,01 (znak č. 11),
- nejsou známa ani uvedena žádná další kritéria, která by měla vliv na cenu RD (znak č. 12),
- stavba je ve výborném stavu (znak č. 13).

Tabulka č. 22 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Orlová 2016 (zdroj: vlastní)

Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Ocenění RD podle §35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.				
RD dle - §13, příloha č. 11				
CZ-CC	111	Rodinný dům	typ	A
Kraj			Moravskoslezský	
Obec			Karviná	
Stanovení hodnocených znaků, charakteristik kvalitativních pásem a jejich hodnot - tab. č. 2 přílohy č. 24				
znak		kvalitativní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený nebo podsklepený do pokoviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou, s jedním nadzemním podlažím	A
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0
3	Tloušťka obvod. Stěn	I.	méně než 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	I.	hodnota 1	0
5	Napojení na síť (přípojky)	V.	přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	V.	ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	úplné nadstandardní nebo více zákl. příslu. standard. provedení popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	bez dalšího vybavení	0
9	Venkovní úpravy	III.	standardního rozsahu a provedení	0
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0
13	Stavebně - technický stav	I.	stavba ve výborném stavu	hodnota *s
			1,05	1,01
Koeficient	s	s = 1-0,005*y		0,97
Stáří stavby	y			7
Rok kolaudace stavby	rok			2009
Rok ocenění stavby	rok			2016
Výpočet základní ceny upravené - ZCU				
Základní cena - dle tabulky č. 1 z přílohy č. 24	ZC	Kč/m ³		1613
Index konstrukce a vybavení	Iv		Iv= (1+Σ ¹² V _i)* V ₁₃	1,196
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	ZCU = ZC * Iv	1929,148
Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Obestavěný prostor	OP	m ³		855,57
Index trhu (příloha č. 3 vyhlášky)	I _T			0,980
Index polohy (příloha č. 3 vyhlášky)	I _P			1,080
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	CS _p	Kč	CS _p = ZCU * OP * I _T * I _P	1 746 911,59 Kč

Ocenění trvalých porostů

Trvalé porosty jsou oceněny dle § 46 a příloh č. 36, 39 a 40 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pro rok 2016.

Ovocné porosty (příloha č. 36 vyhlášky)

Tabulka č. 23 – Ocenění ovocných porostů – Orlová 2016 (zdroj: vlastní)

Druh porostu	Kód	Věk (roků)	ZC (Kč/ks)	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Jabloň VK	JHKM-Vk	18	2159	2159	2	4318
Třešeň VK	T-Vk	18	2284	2284	1	2284
Borůvka velkoplodá	VB-vt	9	676	676	2	1352
Rybíz červený	Rbč-vt	6	127	127	3	381

Cena ovocných porostů = 8 335 Kč.

Okrasné porosty (příloha č. 39 a 40 vyhlášky)

Tabulka č. 24 – Ocenění okrasných porostů – Orlová 2016 (zdroj: vlastní)

Druh porostu	typ	Věk (roků)	ZC (Kč/ks)	K _s	K _z	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Zerav západní	jehličnatý keř II	13	1280	1	0,75	960	8	7680

Cena okrasných porostů = 7 680 Kč.

Celkem za trvalé porosty **16 015 Kč**.

Koeficient K_s je polohový koeficient. Je určen podle přílohy č. 20 tabulky č. 1 oceňovací vyhlášky, podle zařazení do měst a obcí je vybrána potřebná hodnota pro můj výpočet. Pro město Orlová je hodnota 1.

Koeficient K_z je koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin. Je určen podle přílohy č. 39 tabulky č. 9 oceňovací vyhlášky. Pro účel ocenění okrasných rostlin u rodinných domů je vybrána hodnota 0,75.

Rekapitulace ocenění – Orlová 2016

Tabulka č. 25 – Rekapitulace ocenění – Orlová 2016 (zdroj: vlastní)

Cena pozemku	588 637,34 Kč
Cena RD	1 746 911,59 Kč
Cena trvalých porostů	16 015,00 Kč
Cena celkem	2 351 563,93 Kč
Cena CELKEM (po zaokrouhlení)	2 351 560,00 Kč

2.9.3 Statutární město Havířov 2016

Ocenění pozemku

Tabulka č. 26 – Informace o stavebním pozemku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	2014/3
Obec:	Havířov [555088]
Katastrální území:	Prostřední Suchá [637742]
Číslo LV:	2948
Výměra [m ²]:	206*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří

Tabulka č. 27 – Informace o pozemku ve funkčním celku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	2014/1
Obec:	Havířov [555088]
Katastrální území:	Prostřední Suchá [637742]
Číslo LV:	2948
Výměra [m ²]:	1274*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda**

Tabulka č. 28 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích (zdroj: vlastní)

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Havířov
Typ obce:	Obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	74 101
Katastrální území:	Prostřední Suchá [637742]
Druh pozemků:	Zastavěná plocha a nádvoří, orná půda
Výměra pozemků	1 480*

* výměra pozemků není reálná, je převzata ze skutečných výměr již existujícího RD a jeho pozemků

** dle skutečnosti se jedná o ornou půdu, pro účely ocenění se uvažuje s druhem pozemku zahrada, aby mohly pozemky tvořit funkční celek

Dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pro rok 2016 byla zjištěna základní cena stavebního pozemku, dle tabulky 1 z přílohy 2:

Moravskoslezský kraj – okres Karviná

ZCv: 540 Kč/m²

ZCv... základní cena stavebního pozemku z tabulky č. 1 přílohy 2 vyhlášky

Základní cena 540 Kč/m² je dále upravena pomocí znaků pro obce nevyjmenované v tabulce č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky, výpočet je přiložen v přílohách, a to jako příloha č. 10.

Základní cena ZC je tedy 449 Kč/m².

Index trhu s nemovitými věcmi

Index trhu s nemovitými věcmi je stanoven pomocí tabulky č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet hodnoty indexu trhu pro statutární město Havířov je přiložen v příloze č. 18.

Index trhu je stanoven na základě několika znaků. Nabídka s poptávkou ve statutárním městě Havířov jsou si rovny. Tento fakt jsem zjistila na základě sledování této lokality po dobu října – prosince 2016, také na základě sledování vhodných srovnatelných objektů, téměř polovina nabízených inzerátů se v průběhu sledování prodala (znak č. 1).

Další znaky pro stanovení hodnoty indexu trhu jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 1. Pro znak povodňového rizika slouží příloha č. 26.

Hodnota Indexu trhu pro Havířov je 1,000.

Index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku je stanoven pomocí tabulky č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 18.

Další znaky a jejich hodnoty pro stanovení hodnoty indexu omezujících vlivů pozemku jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 1.

Hodnota indexu omezujících vlivů pro Havířov je 1,000.

Index polohy

Index polohy je stanoven pomocí tabulky č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 18.

Hodnoty znaků pro výpočet indexu polohy jsou shodné s hodnotami v kapitole 2. 8. 1. kromě těchto znaků:

- pozemek je umístěn v okrajové části obce (znak č. 3),
- v okolí rodinného domu s pozemkem je dostupná pouze částečná občanská vybavenost obce (znak č. 5),
- v okolí RD jsou dostupné zastávky MHD ve vzdálenosti od 201 – 1 000 m, je zde špatná dostupnost do centra obce (znak č. 7),
- nezaměstnanost je zde vyšší, než je průměr v kraji, v roce 2016 (k 31. 12. 2016) byl průměr v kraji dle czso.cz 7,45 %, průměr pro statutární město Havířov je 10,87 % (znak č. 10).

Hodnota Indexu polohy pro Havířov je 0,940.

Index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$I = 0,940$$

Základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m²

ZC... základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m² určená dle § 3 vyhlášky

$$ZCU = 422,06 \text{ Kč/m}^2$$

Výměra pozemku ve funkčním celku přesahuje 1 000 m², takže ZCU musí být ještě dále upravena redukčním koeficientem:

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i},$$

$$V_p = 1480 \text{ m}^2$$

$$R = 0,9351$$

$$ZCU \cdot R = 394,6831 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná pozemku pro statutární město Havířov:

$$ZCU \cdot V_p = 394,6831 \cdot 1480 = \mathbf{584\ 131,04 \text{ Kč.}}$$

Ocenění RD

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle § 35 a přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb ve znění pro rok 2016.

Hodnoty pro výpočet indexu konstrukce a vybavení je shodný pro všechny lokality, jelikož se jedná o stejný RD a výměry pozemků jsou také shodné. Popis znaků a jejich hodnot je v kapitole 2. 8. 1.

Tabulka č. 29 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Haviřov 2016 (zdroj: vlastní)

Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Ocenění RD podle §35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.				
RD dle - §13, příloha č. 11				
CZ-CC	111	Rodinný dům	typ	A
Kraj			Moravskoslezský	
Obec			Karviná	
Stanovení hodnocených znaků, charakteristik kvalitativních pásem a jejich hodnot - tab. č. 2 přílohy č. 24				
znak		kvalitativní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou, s jedním nadzemním podlažím	A
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0
3	Tloušťka obvod. Stěn	I.	méně njak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	I.	hodnota 1	0
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	V.	ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	úplné nadstandardní nebo více zákl. přísluř. standard. provedení popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	bez dalšího vybavení	0
9	Venkovní úpravy	III.	standardního rozsahu a provedení	0
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	0
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	nad 800 m² celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0
13	Stavebně - technický stav	I.	stavba ve výborném stavu	hodnota *s
			1,05	1,01
Koeficient	s	s = 1-0,005*y		0,97
Stáří stavby	y			7
Rok kolaudace stavby	rok			2009
Rok ocenění stavby	rok			2016
Výpočet základní ceny upravené - ZCU				
Základní cena - dle tabulky č. 1 z přílohy č. 24	ZC	Kč/m³		2258
Index konstrukce a vybavení	Iv		Iv= (1+ $\sum_{i=1}^{12}$ Vi)* V ₁₃	1,196
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m³	ZCU = ZC * Iv	2700,568
Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Obestavěný prostor	OP	m³		855,57
Index trhu (příloha č. 3 vyhlášky)	I _T			1,000
Index polohy (příloha č. 3 vyhlášky)	I _P			0,940
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	CS _p	Kč	CS _p = ZCU * OP * I _T * I _P	2 171 893,47 Kč

Ocenění trvalých porostů

Cena ovocných porostů je stejná pro všechny lokality. Mění se pouze ceny okrasných porostů vzhledem k závislosti na hodnotě koeficientu K₅.

Cena ovocných porostů = 8 335 Kč

Okrasné porosty (příloha č. 39 a 40 vyhlášky)

Tabulka č. 30 – Ocenění okrasných porostů – Havířov 2016 (zdroj: vlastní)

Druh porostu	typ	Věk (roků)	ZC (Kč/ks)	K ₅	K _Z	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Zerav západní	jehličnatý keř II	13	1280	1,1	0,75	1056	8	8448

Cena okrasných porostů = 8 448 Kč.

Celkem za trvalé porosty **16 783 Kč**.

Koeficient K₅ je polohový koeficient. Je určen podle přílohy č. 20 tabulky č. 1 oceňovací vyhlášky, podle zařazení do měst a obcí je vybrána potřebná hodnota pro můj výpočet. Pro statutární město Havířov je hodnota 1,1.

Koeficient K_Z je koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin. Je určen podle přílohy č. 39 tabulky č. 9 oceňovací vyhlášky. Pro účel ocenění okrasných rostlin u rodinných domů je vybrána hodnota 0,75.

Rekapitulace ocenění – Havířov 2016

Tabulka č. 31 – Rekapitulace ocenění – Havířov 2016 (zdroj: vlastní)

Cena pozemku	584 131,04 Kč
Cena RD	2 171 893,47 Kč
Cena trvalých porostů	16 783,00 Kč
Cena celkem	2 772 807,51 Kč
Cena CELKEM (po zaokrouhlení)	2 772 810,00 Kč

2.9.4 Město Bohumín 2016

Ocenění pozemku

Tabulka č. 32 – Informace o stavebním pozemku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	1275
Obec:	Bohumín [599051]
Katastrální území:	Nový Bohumín [707031]
Číslo LV:	9
Výměra [m ²]:	206*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří

Tabulka č. 33 – Informace o pozemku ve funkčním celku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	1274
Obec:	Bohumín [599051]
Katastrální území:	Nový Bohumín [707031]
Číslo LV:	2948
Výměra [m ²]:	1274*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Tabulka č. 34 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích (zdroj: vlastní)

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Bohumín
Typ obce:	Obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	21 249
Katastrální území:	Nový Bohumín [707031]
Druh pozemků:	Zastavěná plocha a nádvoří, zahrada
Výměra pozemků	1 480*

* výměra pozemků není reálná, je převzata ze skutečných výměr již existujícího RD a jeho pozemků

Dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pro rok 2016 byla zjištěna základní cena stavebního pozemku, dle tabulky 1 z přílohy 2:

Moravskoslezský kraj – okres Karviná

ZCv: 540 Kč/m²

ZCv... základní cena stavebního pozemku z tabulky č. 1 přílohy 2 vyhlášky

Základní cena 540 Kč/m² je dále upravena pomocí znaků pro obce nevyjmenované v tabulce č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky, výpočet je přiložen v přílohách, a to jako příloha č. 11.

Základní cena ZC je tedy 402 Kč/m².

Index trhu s nemovitými věcmi

Index trhu s nemovitými věcmi je stanoven pomocí tabulky č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet hodnoty indexu trhu pro město Bohumín je přiložen v příloze č. 19.

Index trhu je stanoven na základě několika znaků. Poptávka po rodinných domech ve městě Bohumín je nižší než nabídka. Tento fakt jsem zjistila na základě sledování této lokality po dobu října – prosince 2016, také na základě sledování vhodných srovnatelných objektů, kdy se většina nabízených inzerátů objevovala stále dokola a byla k prodeji téměř do konce mého sledovacího období.

Hodnoty znaků pro výpočet indexu trhu jsou shodné s hodnotami v kapitole 2. 8. 1. kromě těchto znaků:

- na základě povodňového rizika se jedná o zónu s nízkým rizikem povodně - území 100-leté vody - viz. příloha č. 27 (znak č. 6).

Hodnota Indexu trhu pro Bohumín je 0,931.

Index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku je stanoven pomocí tabulky č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 19.

Další znaky a jejich hodnoty pro stanovení hodnoty indexu omezujících vlivů pozemku jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 1.

Hodnota indexu omezujících vlivů pro Bohumín je 1,000.

Index polohy

Index polohy je stanoven pomocí tabulky č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 19.

Hodnoty znaků pro výpočet indexu polohy jsou shodné s hodnotami v kapitole 2. 8. 1. kromě těchto znaků:

- v okolí rodinného domu s pozemkem je částečně dostupná občanská vybavenost obce (znak č. 5),

- nezaměstnanost je zde průměrná, v roce 2016 (k 31. 12. 2016) byl průměr v kraji dle czso.cz 7,45 %, průměr pro město Bohumín je 8,12 % (znak č. 10).

Hodnota Indexu polohy pro Bohumín je 1,08.

Index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$I = 1,005$$

Základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m²

ZC... základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m² určená dle § 3 vyhlášky

$$ZCU = 404,01 \text{ Kč/m}^2$$

Výměra pozemku ve funkčním celku přesahuje 1 000 m², takže ZCU musí být ještě dále upravena redukčním koeficientem:

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i},$$

$$V_p = 1480 \text{ m}^2$$

$$R = 0,9351$$

$$ZCU \cdot R = 377,8039 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná pozemku pro statutární město Bohumín:

$$ZCU \cdot V_p = 377,8039 \cdot 1480 = \mathbf{597\,934,80 \text{ Kč.}}$$

Ocenění RD

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle §35 a přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb ve znění pro rok 2016.

Hodnoty pro výpočet indexu konstrukce a vybavení je shodný pro všechny lokality, jelikož se jedná o stejný RD a výměry pozemků jsou také shodné. Popis znaků a jejich hodnot je v kapitole 2. 8. 1.

Tabulka č. 35 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Bohumín 2016 (zdroj: vlastní)

Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Ocenění RD podle §35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.				
RD dle - §13, příloha č. 11				
CZ-CC	111	Rodinný dům	typ	A
Kraj			Moravskoslezský	
Obec			Karviná	
Stanovení hodnocených znaků, charakteristik kvalitativních pásem a jejich hodnot - tab. č. 2 přílohy č. 24				
znak		kvalitativní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou, s jedním nadzemním podlažím	A
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0
3	Tloušťka obvod. Stěn	I.	méně njak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	I.	hodnota 1	0
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	V.	ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	úplné nadstandardní nebo více zákl. přísluř. standard. provedení popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	bez dalšího vybavení	0
9	Venkovní úpravy	III.	standardního rozsahu a provedení	0
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	0
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0
13	Stavebně - technický stav	I.	stavba ve výborném stavu	hodnota *s
				1,05
				1,01
Koeficient	s	s = 1-0,005*y		0,97
Stáří stavby	y			7
Rok kolaudace stavby	rok			2009
Rok ocenění stavby	rok			2016
Výpočet základní ceny upravené - ZCU				
Základní cena - dle tabulky č. 1 z přílohy č. 24	ZC	Kč/m ³		1613
Index konstrukce a vybavení	Iv		$Iv=(1+\sum_{i=1}^{12}V_i)*V_{13}$	1,196
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	$ZCU=ZC*I_v$	1929,148
Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Obestavěný prostor	OP	m ³		855,57
Index trhu (příloha č. 3 vyhlášky)	I _T			0,931
Index polohy (příloha č. 3 vyhlášky)	I _P			1,080
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	CS _p	Kč	$CS_p=ZCU*OP*I_T*I_P$	1 659 566,01 Kč

Ocenění trvalých porostů

Cena ovocných porostů je stejná pro všechny lokality. Cena okrasných porostů je pro město Bohumín stejná jako pro město Orlová, jelikož koeficient K₅ je pro obě města stejný, má hodnotu 1 a koeficient K_Z zůstává pořád 0,75.

Cena ovocných porostů = 8 335 Kč

Cena okrasných porostů = 7 680 Kč.

Celkem za trvalé porosty = **16 015 Kč**.

Rekapitulace ocenění – Bohumín 2016

Tabulka č. 36 – Rekapitulace ocenění – Bohumín 2016 (zdroj: vlastní)

Cena pozemku	597 934,80 Kč
Cena RD	1 659 566,01 Kč
Cena trvalých porostů	16 015,00 Kč
Cena celkem	2 273 515,81 Kč
Cena CELKEM (po zaokrouhlení)	2 273 520,00 Kč

2.9.5 Obec Petrovice u Karviné 2016

Ocenění pozemku

Tabulka č. 37 – Informace o stavebním pozemku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	809/3
Obec:	Petrovice u Karviné [599077]
Katastrální území:	Petrovice u Karviné [720356]
Číslo LV:	1576
Výměra [m ²]:	206*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří

Tabulka č. 38 – Informace o pozemku ve funkčním celku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	809/2
Obec:	Petrovice u Karviné [599077]
Katastrální území:	Petrovice u Karviné [720356]
Číslo LV:	1576
Výměra [m ²]:	1274*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda**

Tabulka č. 39 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích (zdroj: vlastní)

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Petrovice u Karviné
Typ obce:	Ostatní obce
Počet obyvatel:	5 333
Katastrální území:	Petrovice u Karviné [720356]
Druh pozemků:	Zastavěná plocha a nádvoří, orná půda
Výměra pozemků	1 480*

* výměra pozemků není reálná, je převzata ze skutečných výměr již existujícího RD a jeho pozemků

** dle skutečnosti se jedná o ornou půdu, pro účely ocenění se uvažuje s druhem pozemku zahrada, aby mohly pozemky tvořit funkční celek

Dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pro rok 2016 byla zjištěna základní cena stavebního pozemku, dle tabulky 1 z přílohy 2:

Moravskoslezský kraj – okres Karviná

ZCv: 540 Kč/m²

ZCv... základní cena stavebního pozemku z tabulky č. 1 přílohy 2 vyhlášky

Základní cena 540 Kč/m² je dále upravena pomocí znaků pro obce nevyjmenované v tabulce č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky, výpočet je příložen v přílohách, a to jako příloha č. 12.

Základní cena ZC je tedy 394 Kč/m².

Index trhu s nemovitými věcmi

Index trhu s nemovitými věcmi je stanoven pomocí tabulky č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet hodnoty indexu trhu pro obec Petrovice u Karviné je přiložen v příloze č. 20.

Index trhu je stanoven na základě několika znaků. Poptávka po rodinných domech v obci Petrovice u Karviné je vyšší než nabídka. Tento fakt jsem zjistila na základě sledování této lokality po dobu října – prosince 2016, také na základě sledování vhodných srovnatelných objektů, prodávalo se větší množství objektů, ovšem nabídky inzerátů nepřibývaly, pouze ubývaly (znak č. 1).

Další znaky pro stanovení hodnoty indexu trhu jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 1. Pro znak povodňového rizika slouží příloha č. 28.

Hodnota Indexu trhu pro Petrovice u Karviné je 1,020.

Index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku je stanoven pomocí tabulky č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 20.

Další znaky a jejich hodnoty pro stanovení hodnoty indexu omezujících vlivů pozemku jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 1.

Hodnota indexu omezujících vlivů pro Petrovice u Karviné je 1,000.

Index polohy

Index polohy je stanoven pomocí tabulky č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 20.

Hodnoty znaků pro výpočet indexu polohy jsou shodné s hodnotami v kapitole 2. 8. 1. kromě těchto znaků:

- v okolí RD jsou dostupné autobusové zastávky MHD ve vzdálenosti od 201 do 1 000 m, je zde špatná dostupnost do centra obce (znak č. 7),
- nezaměstnanost je zde nižší, než je průměr v kraji, v roce 2016 (k 31. 12. 2016) byl průměr v kraji dle czso.cz 7,45 %, průměr pro obec Petrovice u Karviné je 6,31 % (znak č. 10).

Hodnota Indexu polohy pro Petrovice u Karviné je 1,040.

Index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$I = 1,061$$

Základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m²

ZC... základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m² určená dle § 3 vyhlášky

$$ZCU = 418,034 \text{ Kč/m}^2$$

Výměra pozemku ve funkčním celku přesahuje 1 000 m², takže ZCU musí být ještě dále upravena redukčním koeficientem:

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i},$$

$$Vp = 1480 \text{ m}^2$$

$$R = 0,9351$$

$$ZCU \cdot R = 390,9183 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná pozemku pro statutární obec Petrovice u Karviné:

$$ZCU \cdot Vp = 390,9183 \cdot 1480 = \mathbf{578\,559,06 \text{ Kč.}}$$

Ocenění RD

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle §35 a přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb ve znění pro rok 2016.

Hodnoty pro výpočet indexu konstrukce a vybavení je shodný pro všechny lokality, jelikož se jedná o stejný RD a výměry pozemků jsou také shodné. Popis znaků a jejich hodnot je v kapitole 2. 8. 1.

Tabulka č. 40 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Petrovice u Karviné 2016 (zdroj: vlastní)

Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Ocenění RD podle §35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.				
RD dle - § 13, příloha č. 11				
CZ-CC	111	Rodinný dům	typ	A
Kraj			Moravskoslezský	
Obec			Karviná	
Stanovení hodnotených znaků, charakteristik kvalitativních pásem a jejich hodnot - tab. č. 2 přílohy č. 24				
znak		kvalitativní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou, s jedním nadzemním podlažím	A
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0
3	Tloušťka obvod. Stěn	I.	méně než 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	I.	hodnota 1	0
5	Napojení na síť (přípojky)	V.	přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	V.	ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	úplně nadstandardní nebo více zákl. přísluř. standard. provedení popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	bez dalšího vybavení	0
9	Venkovní úpravy	III.	standardního rozsahu a provedení	0
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kritérium jiné neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0
13	Stavebně - technický stav	I.	stavba ve výborném stavu	hodnota *s
			1,05	1,01
Koeficient	s	s = 1-0,005*y		0,97
Stáří stavby	y			7
Rok kolaudace stavby	rok			2009
Rok ocenění stavby	rok			2016
Výpočet základní ceny upravené - ZCU				
Základní cena - dle tabulky č. 1 z přílohy č. 24	ZC	Kč/m ³		1546
Index konstrukce a vybavení	Iv		$Iv = (1 + \sum_{i=1}^{12} Vi) * V_{13}$	1,196
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	$ZCU = ZC * Iv$	1849,016
Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Obestavěný prostor	OP	m ³		855,57
Index trhu (příloha č. 3 vyhlášky)	I _T			1,020
Index polohy (příloha č. 3 vyhlášky)	I _P			1,040
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	CS _p	Kč	$CS_p = ZCU * OP * I_T * I_P$	1 678 145,95 Kč

Ocenění trvalých porostů

Cena ovocných porostů je stejná pro všechny lokality. Mění se pouze ceny okrasných porostů vzhledem k závislosti na hodnotě koeficientu K₅.

Cena ovocných porostů = 8 335 Kč.

Okrasné porosty (příloha č. 39 a 40 vyhlášky)

Tabulka č. 41 – Ocenění okrasných porostů – Petrovice u Karviné 2016 (zdroj: vlastní)

Druh porostu	typ	Věk (roků)	ZC (Kč/ks)	K ₅	K _Z	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Zerav západní	jehličnatý keř II	13	1280	0,9	0,75	864	8	6912

Cena okrasných porostů = 6 912 Kč.

Celkem za trvalé porosty = **15 247 Kč**.

Koeficient K₅ je polohový koeficient. Je určen podle přílohy č. 20 tabulky č. 1 oceňovací vyhlášky, podle zařazení do měst a obcí je vybrána potřebná hodnota pro můj výpočet. Pro obec Petrovice u Karviné je hodnota 0,9.

Koeficient K_Z je koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin. Je určen podle přílohy č. 39 tabulky č. 9 oceňovací vyhlášky. Pro účel ocenění okrasných rostlin u rodinných domů je vybrána hodnota 0,75.

Rekapitulace ocenění – Petrovice u Karviné 2016

Tabulka č. 42 – Rekapitulace ocenění – Petrovice u Karviné 2016 (zdroj: vlastní)

Cena pozemku	578 559,06 Kč
Cena RD	1 678 145,95 Kč
Cena trvalých porostů	15 247,00 Kč
Cena celkem	2 271 952,01 Kč
Cena CELKEM (po zaokrouhlení)	2 271 950,00 Kč

2.9.6 Město Orlová 2017

Ocenění pozemku

Tabulka č. 43 – Informace o stavebním pozemku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	3198/2
Obec:	Orlová [599069]
Katastrální území:	Orlová [712361]
Číslo LV:	469
Výměra [m ²]:	206*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří

Tabulka č. 44 – Informace o pozemku ve funkčním celku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	3198/1
Obec:	Orlová [599069]
Katastrální území:	Orlová [712361]
Číslo LV:	469
Výměra [m ²]:	1274*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda**

Tabulka č. 45 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích (zdroj: vlastní)

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Orlová
Typ obce:	Obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	29 524
Katastrální území:	Orlová [712361]
Druh pozemků:	Zastavěná plocha a nádvoří, orná půda
Výměra pozemků	1 480*

* výměra pozemků není reálná, je převzata ze skutečných výměr již existujícího RD a jeho pozemků

** dle skutečnosti se jedná o ornou půdu, pro účely ocenění se uvažuje s druhem pozemku zahrada, aby mohly pozemky tvořit funkční celek

Dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pro rok 2017 byla zjištěna základní cena stavebního pozemku, dle tabulky 1 z přílohy 2:

Moravskoslezský kraj – okres Karviná

ZCv: 513 Kč/m²

ZCv... základní cena stavebního pozemku z tabulky č. 1 přílohy 2 vyhlášky

Základní cena 513 Kč/m² je dále upravena pomocí znaků pro obce nevyjmenované v tabulce č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky, výpočet je přiložen v přílohách, a to jako příloha č. 13.

Základní cena ZC je tedy 382 Kč/m².

Index trhu s nemovitými věcmi

Index trhu s nemovitými věcmi je stanoven pomocí tabulky č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet hodnoty indexu trhu pro město Orlová je přiložen v příloze č. 21.

Index trhu je stanoven na základě několika znaků. Nabídka s poptávkou ve městě Orlová jsou si rovny. Tento fakt jsem zjistila na základě sledování této lokality po dobu leden – květen 2017, také na základě sledování vhodných srovnatelných objektů, téměř polovina nabízených inzerátů se v průběhu sledování prodala (znak č. 1).

Další znaky pro stanovení hodnoty indexu trhu jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 5.

Hodnota Indexu trhu pro Orlovou je 1,000.

Index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku je stanoven pomocí tabulky č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 21.

Další znaky a jejich hodnoty pro stanovení hodnoty indexu omezujících vlivů pozemku jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 1.

Hodnota indexu omezujících vlivů pro Orlovou je 1,000.

Index polohy

Index polohy je stanoven pomocí tabulky č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 21.

Další znaky a jejich hodnoty pro stanovení hodnoty indexu polohy jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 5.

Hodnota Indexu polohy pro Orlovou je 1,080.

Index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$I = 1,080$$

Základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m²

ZC... základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m² určená dle § 3 vyhlášky

$$ZCU = 412,56 \text{ Kč/m}^2$$

Výměra pozemku ve funkčním celku přesahuje 1 000 m², takže ZCU musí být ještě dále upravena redukčním koeficientem:

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i},$$

$$V_p = 1480 \text{ m}^2$$

$$R = 0,9351$$

$$ZCU \cdot R = 385,7994 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná pozemku pro statutární město Orlová:

$$ZCU \cdot V_p = 385,7994 \cdot 1480 = \mathbf{570\,983,04 \text{ Kč.}}$$

Ocenění RD

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle §35 a přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb ve znění pro rok 2017.

Hodnoty pro výpočet indexu konstrukce a vybavení je shodný pro všechny lokality, jelikož se jedná o stejný RD a výměry pozemků jsou také shodné. Popis znaků a jejich hodnot je v kapitole 2. 8. 1.

Tabulka č. 46 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Orlová 2017 (zdroj: vlastní)

Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Ocenění RD podle §35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.				
RD dle - §13, příloha č. 11				
CZ-CC	111	Rodinný dům	typ	A
Kraj			Moravskoslezský	
Obec			Karviná	
Stanovení hodnocených znaků, charakteristik kvalitativních pásem a jejich hodnot - tab. č. 2 přílohy č. 24				
znak		kvalitativní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou, s jedním nadzemním podlažím	A
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0
3	Tloušťka obvod. Stěn	I.	méně njak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	I.	hodnota 1	0
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	V.	ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	úplné nadstandardní nebo více zákl. přísluř. standard. provedení popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	bez dalšího vybavení	0
9	Venkovní úpravy	III.	standardního rozsahu a provedení	0
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	0
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0
13	Stavebně - technický stav	I.	stavba ve výborném stavu	hodnota *s
				1,05
				1,01
Koeficient	s	s = 1-0,005*y		0,96
Stáří stavby	y			8
Rok kolaudace stavby	rok			2009
Rok ocenění stavby	rok			2017
Výpočet základní ceny upravené - ZCU				
Základní cena - dle tabulky č. 1 z přílohy č. 24	ZC	Kč/m ³		2038
Index konstrukce a vybavení	Iv		Iv= (1+ $\sum_{i=1}^{12} V_i$)* V ₁₃	1,189
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	ZCU = ZC * Iv	2423,182
Obestavěný prostor	OP	m ³		855,57
Index trhu (příloha č. 3 vyhlášky)	I _T			1,000
Index polohy (příloha č. 3 vyhlášky)	I _P			1,080
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	CS _p	Kč	CS _p = ZCU * OP * I _T * I _P	2 239 057,97 Kč

Ocenění trvalých porostů

Tabulka č. 47 – Ocenění ovocných porostů – Orlová 2017 (zdroj: vlastní)

Druh porostu	Kód	Věk (roků)	ZC (Kč/ks)	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Jabloň VK	JHKM-Vk	19	2096	2096	2	4192
Třešeň VK	T-Vk	19	2217	2217	1	2217
Borůvka velkoplodá	VB-vt	10	559	559	2	1118
Rybíz červený	Rbč-vt	7	123	123	3	369

Cena ovocných porostů = 7 896 Kč.

Cena okrasných porostů pro rok 2017 pro město Orlová je stejná jako cena okrasných porostů pro město Orlová za rok 2016. Zestárnutí o 1 rok nemá na cenu vliv.

Cena okrasných porostů = 7 680 Kč.

Celkem za trvalé porosty **15 576 Kč**.

Rekapitulace ocenění – Orlová 2017

Tabulka č. 48 – Rekapitulace ocenění – Orlová 2017 (zdroj: vlastní)

Cena pozemku	570 983,04 Kč
Cena RD	2 239 057,97 Kč
Cena trvalých porostů	15 576,00 Kč
Cena celkem	2 825 617,01 Kč
Cena CELKEM (po zaokrouhlení)	2 825 620,00 Kč

2.9.7 Statutární město Havířov 2017

Ocenění pozemku

Tabulka č. 49 – Informace o stavebním pozemku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	2014/3
Obec:	Havířov [555088]
Katastrální území:	Prostřední Suchá [637742]
Číslo LV:	2948
Výměra [m ²]:	206*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří

Tabulka č. 50 – Informace o pozemku ve funkčním celku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	2014/1
Obec:	Havířov [555088]
Katastrální území:	Prostřední Suchá [637742]
Číslo LV:	2948
Výměra [m ²]:	1274*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda**

Tabulka č. 51 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích (zdroj: vlastní)

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Havířov
Typ obce:	Obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	74 101
Katastrální území:	Prostřední Suchá [637742]
Druh pozemků:	Zastavěná plocha a nádvoří, orná půda
Výměra pozemků	1 480*

* výměra pozemků není reálná, je převzata ze skutečných výměr již existujícího RD a jeho pozemků

** dle skutečnosti se jedná o ornou půdu, pro účely ocenění se uvažuje s druhem pozemku zahrada, aby mohly pozemky tvořit funkční celek

Dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pro rok 2017 byla zjištěna základní cena stavebního pozemku, dle tabulky 1 z přílohy 2:

Moravskoslezský kraj – okres Karviná

ZCv: 513 Kč/m²

ZCv... základní cena stavebního pozemku z tabulky č. 1 přílohy 2 vyhlášky

Základní cena 513 Kč/m² je dále upravena pomocí znaků pro obce nevyjmenované v tabulce č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky, výpočet je přiložen v přílohách, a to jako příloha č. 14.

Základní cena ZC je tedy 427 Kč/m².

Index trhu s nemovitými věcmi

Index trhu s nemovitými věcmi je stanoven pomocí tabulky č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet hodnoty indexu trhu pro statutární město Havířov je přiložen v příloze č. 22.

Index trhu je stanoven na základě několika znaků. Nabídka s poptávkou ve statutárním městě Havířov jsou si rovny. Tento fakt jsem zjistila na základě sledování této lokality po dobu leden – květen 2017, také na základě sledování vhodných srovnatelných objektů, téměř polovina nabízených inzerátů se v průběhu sledování prodala (znak č. 1).

Další znaky pro stanovení hodnoty indexu trhu jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 6.

Hodnota Indexu trhu pro Havířov je 1,000.

Index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku je stanoven pomocí tabulky č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 22.

Další znaky a jejich hodnoty pro stanovení hodnoty indexu omezujících vlivů pozemku jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 1.

Hodnota indexu omezujících vlivů pro Havířov je 1,000.

Index polohy

Index polohy je stanoven pomocí tabulky č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 22.

Další znaky pro stanovení hodnoty indexu polohy jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 6.

Hodnota Indexu polohy pro Havířov je 0,940.

Index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$I = 0,940$$

Základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m²

ZC... základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m² určená dle § 3 vyhlášky

$$ZCU = 401,38 \text{ Kč/m}^2$$

Výměra pozemku ve funkčním celku přesahuje 1 000 m², takže ZCU musí být ještě dále upravena redukčním koeficientem:

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i},$$

$$V_p = 1480 \text{ m}^2$$

$$R = 0,9351$$

$$ZCU \cdot R = 375,3445 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná pozemku pro statutární město Havířov:

$$ZCU \cdot V_p = 375,3445 \cdot 1480 = \mathbf{555\,509,92 \text{ Kč.}}$$

Ocenění RD

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle §35 a přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb ve znění pro rok 2017.

Hodnoty pro výpočet indexu konstrukce a vybavení je shodný pro všechny lokality, jelikož se jedná o stejný RD a výměry pozemků jsou také shodné. Popis znaků a jejich hodnot je v kapitole 2. 8. 1.

Tabulka č. 52 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Havířov 2017 (zdroj: vlastní)

Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Ocenění RD podle §35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.				
RD dle - §13, příloha č. 11				
CZ-CC	111	Rodinný dům	typ	A
Kraj			Moravskoslezský	
Obec			Karviná	
Stanovení hodnocených znaků, charakteristik kvalitativních pásem a jejich hodnot - tab. č. 2 přílohy č. 24				
znak		kvalitativní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou, s jedním nadzemním podlažím	A
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnkové	0
3	Tloušťka obvod. Stěn	I.	méně njak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	I.	hodnota 1	0
5	Napojení na síť (přípojky)	V.	přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	V.	ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	úplné nadstandardní nebo více zákl. přísluř. standard. provedení popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	bez dalšího vybavení	0
9	Venkovní úpravy	III.	standardního rozsahu a provedení	0
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	0
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0
13	Stavebně - technický stav	I.	stavba ve výborném stavu	hodnota *s
			1,05	1,01
Koeficient	s	s = 1-0,005*y		0,96
Stáří stavby	y			8
Rok kolaudace stavby	rok			2009
Rok ocenění stavby	rok			2017
Výpočet základní ceny upravené - ZCU				
Základní cena - dle tabulky č. 1 z přílohy č. 24	ZC	Kč/m ³		2483
Index konstrukce a vybavení	Iv		$Iv = (1 + \sum_{i=1}^{12} Vi) * V_{13}$	1,189
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	$ZCU = ZC * Iv$	2952,287
Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Obestavěný prostor	OP	m ³		855,57
Index trhu (příloha č. 3 vyhlášky)	I _T			1,000
Index polohy (příloha č. 3 vyhlášky)	I _P			0,940
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	CS _p	Kč	$CS_p = ZCU * OP * I_T * I_P$	2 374 334,90 Kč

Ocenění trvalých porostů

Cena ovocných porostů pro rok 2017 je pro všechny lokality stejná. Tabulka výpočtu je ukázána v ocenění trvalých porostů města Orlové v roce 2017.

Cena okrasných porostů pro rok 2017 pro statutární město Havířov je stejná jako cena okrasných porostů pro statutární město Havířov za rok 2016. Zestárnutí o 1 rok nemá na cenu vliv.

Cena ovocných porostů = 7 896 Kč.

Cena okrasných porostů = 8 448 Kč.

Celkem za trvalé porosty **16 344 Kč**.

Rekapitulace ocenění – Havířov 2017

Tabulka č. 53 – Rekapitulace ocenění – Havířov 2017 (zdroj: vlastní)

Cena pozemku	555 509,92 Kč
Cena RD	2 374 334,90 Kč
Cena trvalých porostů	16 334,00 Kč
Cena celkem	2 946 178,82 Kč
Cena CELKEM (po zaokrouhlení)	2 946 180,00 Kč

2.9.8 Město Bohumín 2017

Ocenění pozemku

Tabulka č. 54 – Informace o stavebním pozemku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	1275
Obec:	Bohumín [599051]
Katastrální území:	Nový Bohumín [707031]
Číslo LV:	9
Výměra [m ²]:	206*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří

Tabulka č. 55 – Informace o pozemku ve funkčním celku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	1274
Obec:	Bohumín [599051]
Katastrální území:	Nový Bohumín [707031]
Číslo LV:	2948
Výměra [m ²]:	1274*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Tabulka č. 56 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích (zdroj: vlastní)

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Bohumín
Typ obce:	Obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	21 249
Katastrální území:	Nový Bohumín [707031]
Druh pozemků:	Zastavěná plocha a nádvoří, zahrada
Výměra pozemků	1 480*

* výměra pozemků není reálná, je převzata ze skutečných výměr již existujícího RD a jeho pozemků

Dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pro rok 2017 byla zjištěna základní cena stavebního pozemku, dle tabulky 1 z přílohy 2:

Moravskoslezský kraj – okres Karviná

ZCv: 513 Kč/m²

ZCv... základní cena stavebního pozemku z tabulky č. 1 přílohy 2 vyhlášky

Základní cena 513 Kč/m² je dále upravena pomocí znaků pro obce nevyjmenované v tabulce č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky, výpočet je přiložen v přílohách, a to jako příloha č. 15.

Základní cena ZC je tedy 382 Kč/m².

Index trhu s nemovitými věcmi

Index trhu s nemovitými věcmi je stanoven pomocí tabulky č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet hodnoty indexu trhu pro město Bohumín je přiložen v příloze č. 23.

Index trhu je stanoven na základě několika znaků. Poptávka po rodinných domech ve městě Bohumín je nižší než nabídka. Tento fakt jsem zjistila na základě sledování této lokality po dobu leden – květen 2017, také na základě sledování vhodných srovnatelných objektů, kdy se většina nabízených inzerátů objevovala stále dokola a byla k prodeji téměř do konce mého sledovacího období (znak č. 1).

Další znaky pro stanovení hodnoty indexu trhu jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 7.

Hodnota Indexu trhu pro Bohumín je 0,931.

Index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku je stanoven pomocí tabulky č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 23.

Další znaky a jejich hodnoty pro stanovení hodnoty indexu omezujících vlivů pozemku jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 1.

Hodnota indexu omezujících vlivů pro Bohumín je 1,000.

Index polohy

Index polohy je stanoven pomocí tabulky č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 23.

Další znaky pro stanovení hodnoty indexu polohy jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 7.

Hodnota Indexu polohy pro Bohumín je 1,080.

Index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$I = 1,005$$

Základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m²

ZC... základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m² určená dle § 3 vyhlášky

$$ZCU = 383,91 \text{ Kč/m}^2$$

Výměra pozemku ve funkčním celku přesahuje 1 000 m², takže ZCU musí být ještě dále upravena redukčním koeficientem:

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i},$$

$$V_p = 1480 \text{ m}^2$$

$$R = 0,9351$$

$$ZCU * R = 359,0077 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná pozemku pro město Bohumín:

$$ZCU * V_p = 359,0077 * 1480 = \mathbf{568\ 186,80 \text{ Kč.}}$$

Ocenění RD

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle §35 a přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb ve znění pro rok 2017.

Hodnoty pro výpočet indexu konstrukce a vybavení je shodný pro všechny lokality, jelikož se jedná o stejný RD a výměry pozemků jsou také shodné. Popis znaků a jejich hodnot je v kapitole 2. 8. 1.

Tabulka č. 57 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Bohumín 2017 (zdroj: vlastní)

Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem					
Ocenění RD podle §35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.					
RD dle - §13, příloha č. 11					
CZ-CC	111	Rodinný dům	typ	A	
Kraj				Moravskoslezský	
Obec				Karviná	
Stanovení hodnocených znaků, charakteristik kvalitativních pásem a jejich hodnot - tab. č. 2 přílohy č. 24					
znak			kvalitativní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota	
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou, s jedním nadzemním podlažím	A	
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0	
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0	
3	Tloušťka obvod. Stěn	I.	méně njak 45 cm	-0,02	
4	Podlažnost	I.	hodnota 1	0	
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08	
6	Způsob vytápění stavby	V.	ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06	
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	úplné nadstandardní nebo více zákl. přísluř. standard. provedení popřípadě prádelna	0,05	
8	Ostatní vybavení v RD	I.	bez dalšího vybavení	0	
9	Venkovní úpravy	III.	standardního rozsahu a provedení	0	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	0	
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	nad 800 m ² celkem	0,01	
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0	
13	Stavebně - technický stav	I.	stavba ve výborném stavu	hodnota *s	
				1,05	1,01
Koeficient	s	s = 1-0,005*y		0,96	
Stáří stavby	y			8	
Rok kolaudace stavby	rok			2009	
Rok ocenění stavby	rok			2017	
Výpočet základní ceny upravené - ZCU					
Základní cena - dle tabulky č. 1 z přílohy č. 24	ZC	Kč/m ³			2038
Index konstrukce a vybavení	Iv		Iv= (1+i ₁ Σ ¹² V _i)* V ₁₃		1,189
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	ZCU = ZC * Iv		2423,182
Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem					
Obestavěný prostor	OP	m ³			855,57
Index trhu (příloha č. 3 vyhlášky)	I _T				0,931
Index polohy (příloha č. 3 vyhlášky)	I _P				1,080
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	CS _p	Kč	CS _p = ZCU * OP * I _T * I _P		2 084 562,97 Kč

Ocenění trvalých porostů

Cena ovocných porostů pro rok 2017 je pro všechny lokality stejná. Tabulka výpočtu je ukázána v ocenění trvalých porostů města Orlové v roce 2017.

Cena okrasných porostů pro rok 2017 pro město Bohumín je stejná jako cena okrasných porostů pro město Bohumín za rok 2016. Zestárnutí o 1 rok nemá na cenu vliv.

Cena ovocných porostů = 7 896 Kč.

Cena okrasných porostů = 7 680 Kč.

Celkem za trvalé porosty **15 576 Kč**.

Rekapitulace ocenění – Bohumín 2017

Tabulka č. 58 – Rekapitulace ocenění – Bohumín 2017 (zdroj: vlastní)

Cena pozemku	568 186,80 Kč
Cena RD	2 084 562,97 Kč
Cena trvalých porostů	15 576,00 Kč
Cena celkem	2 668 325,77 Kč
Cena CELKEM (po zaokrouhlení)	2 668 330,00 Kč

2.9.9 Obec Petrovice u Karviné 2017

Ocenění pozemku

Tabulka č. 59 – Informace o stavebním pozemku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	809/3
Obec:	Petrovice u Karviné [599077]
Katastrální území:	Petrovice u Karviné [720356]
Číslo LV:	1576
Výměra [m ²]:	206*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří

Tabulka č. 60 – Informace o pozemku ve funkčním celku (zdroj: vlastní)

Parcelní číslo:	809/2
Obec:	Petrovice u Karviné [599077]
Katastrální území:	Petrovice u Karviné [720356]
Číslo LV:	1576
Výměra [m ²]:	1274*
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda**

Tabulka 61 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích (zdroj: vlastní)

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Petrovice u Karviné
Typ obce:	Ostatní obce
Počet obyvatel:	5 333
Katastrální území:	Petrovice u Karviné [720356]
Druh pozemků:	Zastavěná plocha a nádvoří, orná půda
Výměra pozemků	1 480*

* výměra pozemků není reálná, je převzata ze skutečných výměr již existujícího RD a jeho pozemků

** dle skutečnosti se jedná o ornou půdu, pro účely ocenění se uvažuje s druhem pozemku zahrada, aby mohly pozemky tvořit funkční celek

Dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pro rok 2017 byla zjištěna základní cena stavebního pozemku, dle tabulky 1 z přílohy 2:

Moravskoslezský kraj – okres Karviná

ZCv: 513 Kč/m²

ZCv... základní cena stavebního pozemku z tabulky č. 1 přílohy 2 vyhlášky

Základní cena 513 Kč/m² je dále upravena pomocí znaků pro obce nevyjmenované v tabulce č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky, výpočet je přiložen v přílohách, a to jako příloha č. 16.

Základní cena ZC je tedy 374 Kč/m².

Index trhu s nemovitými věcmi

Index trhu s nemovitými věcmi je stanoven pomocí tabulky č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet hodnoty indexu trhu pro obec Petrovice u Karviné je přiložen v příloze č. 24.

Index trhu je stanoven na základě několika znaků. Poptávka po rodinných domech v obci Petrovice u Karviné je vyšší než nabídka. Tento fakt jsem zjistila na základě sledování této lokality po dobu leden – květen 2017, také na základě sledování vhodných srovnatelných objektů, prodávalo se větší množství objektů, ovšem nabídky inzerátů nepřibývaly, pouze ubývaly (znak č. 1).

Další znaky pro stanovení hodnoty indexu trhu jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 8.

Hodnota Indexu trhu pro Petrovice u Karviné je 1,020.

Index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku je stanoven pomocí tabulky č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 24.

Další znaky a jejich hodnoty pro stanovení hodnoty indexu omezujících vlivů pozemku jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 1.

Hodnota indexu omezujících vlivů pro Petrovice u Karviné je 1,000.

Index polohy

Index polohy je stanoven pomocí tabulky č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky. Výpočet je přiložen jako příloha č. 24.

Další znaky pro stanovení hodnoty indexu trhu jsou shodné s hodnotami znaků v kapitole 2. 8. 8.

Hodnota Indexu polohy pro Petrovice u Karviné je 1,040.

Index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$I = 1,061$$

Základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m²

ZC... základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m² určená dle § 3 vyhlášky

$$ZCU = 396,814 \text{ Kč/m}^2$$

Výměra pozemku ve funkčním celku přesahuje 1 000 m², takže ZCU musí být ještě dále upravena redukčním koeficientem:

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i},$$

$$V_p = 1480 \text{ m}^2$$

$$R = 0,9351$$

$$ZCU \cdot R = 371,0747 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná pozemku pro obec Petrovice u Karviné:

$$ZCU \cdot V_p = 371,0747 \cdot 1480 = \mathbf{549\,190,58 \text{ Kč.}}$$

Ocenění RD

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle §35 a přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb ve znění pro rok 2017.

Hodnoty pro výpočet indexu konstrukce a vybavení je shodný pro všechny lokality, jelikož se jedná o stejný RD a výměry pozemků jsou také shodné. Popis znaků a jejich hodnot je v kapitole 2. 8. 1.

Tabulka č. 62 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Petrovice u Karviné 2017 (zdroj: vlastní)

Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Ocenění RD podle §35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.				
RD dle - §13, příloha č. 11				
CZ-CC	111	Rodinný dům	typ	A
Kraj			Moravskoslezský	
Obec			Karviná	
Stanovení hodnocených znaků, charakteristik kvalitativních pásem a jejich hodnot - tab. č. 2 přílohy č. 24				
znak		kvalitativní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou, s jedním nadzemním podlažím	A
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0
3	Tloušťka obvod. Stěn	I.	méně njak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	I.	hodnota 1	0
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	V.	ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	úplné nadstandardní nebo více zákl. přísluř. standard. provedení popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	bez dalšího vybavení	0
9	Venkovní úpravy	III.	standardního rozsahu a provedení	0
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	0
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0
13	Stavebně - technický stav	I.	stavba ve výborném stavu	hodnota *s
			1,05	1,01
Koeficient	s	s = 1-0,005*y		0,96
Stáří stavby	y			8
Rok kolaudace stavby	rok			2009
Rok ocenění stavby	rok			2017
Výpočet základní ceny upravené - ZCU				
Základní cena - dle tabulky č. 1 z přílohy č. 24	ZC	Kč/m ³		2297
Index konstrukce a vybavení	Iv		Iv= (1+∑ ¹² V _i)* V ₁₃	1,189
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	ZCU = ZC * Iv	2731,133
Výpočet ceny RD - porovnávacím způsobem				
Obestavěný prostor	OP	m ³		855,57
Index trhu (příloha č. 3 vyhlášky)	I _T			1,020
Index polohy (příloha č. 3 vyhlášky)	I _P			1,040
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	CS _p	Kč	CS _p = ZCU * OP * I _T * I _P	2 478 745,33 Kč

Ocenění trvalých porostů

Cena ovocných porostů pro rok 2017 je pro všechny lokality stejná. Tabulka výpočtu je ukázána v ocenění trvalých porostů města Orlové v roce 2017.

Cena okrasných porostů pro rok 2017 pro obec Petrovice u Karviné je stejná jako cena okrasných porostů pro obec Petrovice u Karviné za rok 2016. Zestárnutí o 1 rok nemá na cenu vliv.

Cena ovocných porostů = 7 896 Kč.

Cena okrasných porostů = 6 912 Kč.

Celkem za trvalé porosty **14 808 Kč**.

Rekapitulace ocenění – Petrovice u Karviné 2017

Tabulka č. 63 – Rekapitulace ocenění – Petrovice u Karviné 2017 (zdroj: vlastní)

Cena pozemku	549 190,58 Kč
Cena RD	2 478 745,33 Kč
Cena trvalých porostů	14 808,00 Kč
Cena celkem	3 042 743,91 Kč
Cena CELKEM (po zaokrouhlení)	3 042 740,00 Kč

3 REKAPITULACE A POROVNÁNÍ CEN OBVYKLÝCH A ZJIŠTĚNÝCH ZA ROK 2016 A 2017

Tato kapitola je zaměřena na vyhodnocení určených cen obvyklých a zjištěných v jednotlivých lokalitách okresu Karviná za rok 2016 a 2017. Tyto hodnoty byly určeny v kapitole 2.

V tabulce je uveden souhrn všech určených cen a následně v grafech budou tyto ceny znázorněny a dále vyhodnoceny.

Tabulka č. 64 – Souhrn cen obvyklých a zjištěných za rok 2016 (zdroj: vlastní)

2016	Orlová	Havířov	Bohumín	Petrovice u Karviné
Cena obvyklá	2 951 000,00 Kč	4 508 000,00 Kč	2 790 000,00 Kč	3 768 000,00 Kč
Cena zjištěná	2 351 560,00 Kč	2 772 810,00 Kč	2 273 520,00 Kč	2 271 950,00 Kč

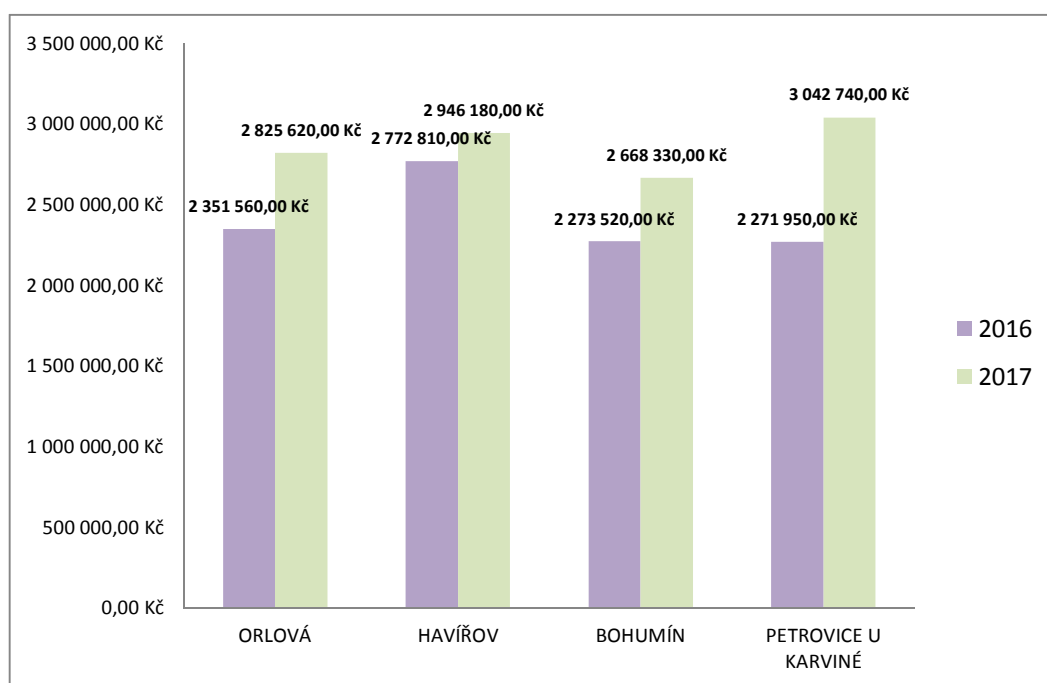
Tabulka č. 65 – Souhrn cen obvyklých a zjištěných za rok 2017 (zdroj: vlastní)

2017	Orlová	Havířov	Bohumín	Petrovice u Karviné
Cena obvyklá	2 915 000,00 Kč	5 217 000,00 Kč	2 886 000,00 Kč	3 314 000,00 Kč
Cena zjištěná	2 825 620,00 Kč	2 946 180,00 Kč	2 668 330,00 Kč	3 042 740,00 Kč

Hodnoty cen jsou vždy za rok 2016 a 2017 ze čtyř různých sledovaných lokalit. Ceny jsou určeny podle vyhlášky a pomocí stanovení cen na základě sledování realitního trhu s rodinnými domy. V následujících 2 grafech je znázorněna rozdílnost cen z hlediska jednotlivých metodik oceňování.

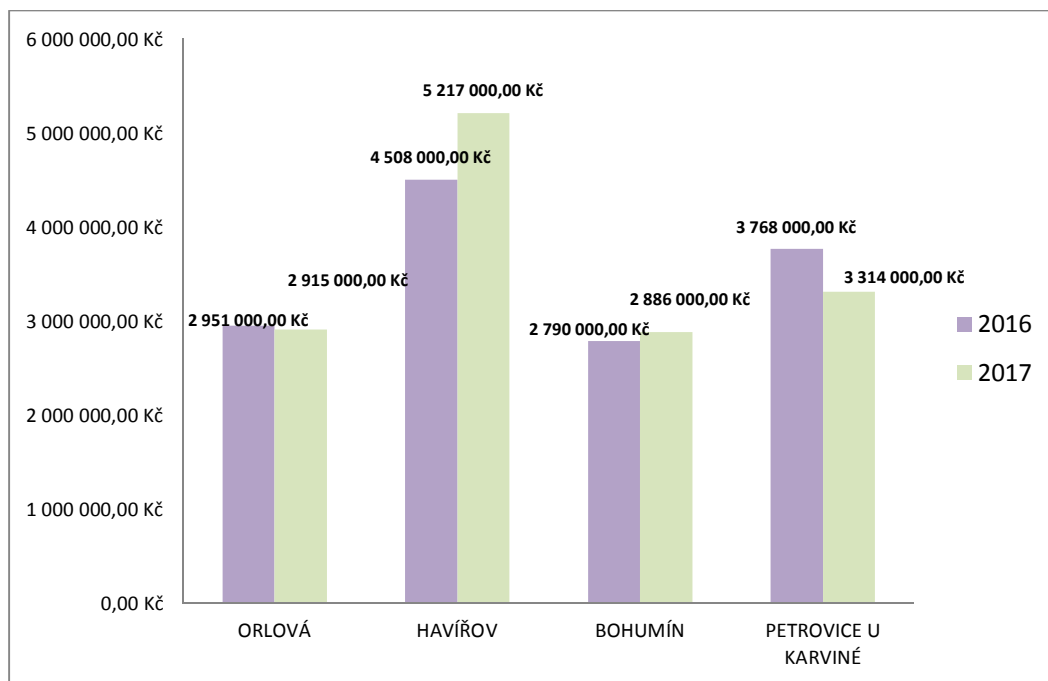
Graf č. 9 znázorňuje rozdílnost cen zjištěných, které byly určeny dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. pro rok 2016 ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. a pro rok 2017 ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. a ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Pro určení cen zjištěných je přesně dán postup, kterým se je nutno řídit. Jsou pevně dané hodnoty, koeficienty a vzorce, které musí být použity. Během let 2016 a 2017 došlo k novelizaci vyhlášky, což má dopad právě na ceny zjištěné. Z grafu je možné vidět, že jsou ceny v roce 2017 poněkud vyšší. Je to zapříčiněno již zmíněnou novelizací vyhlášky, kde se především zvýšily základní ceny pro ocenění rodinného domu i pozemků.



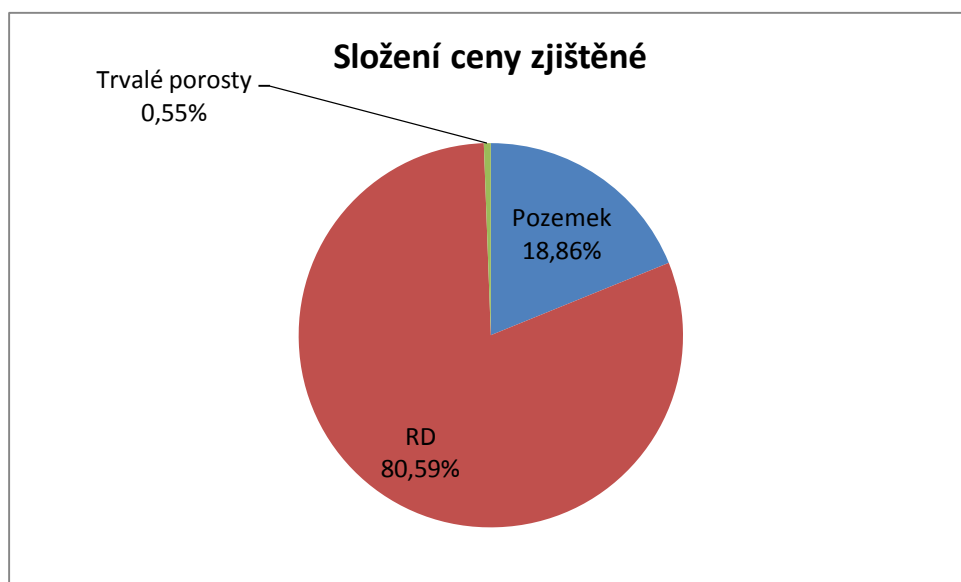
Graf č. 9 – Ceny zjištěné za rok 2016 a 2017 (zdroj: vlastní)

Graf č. 10 znázorňuje rozdílnost cen obvyklých, které byly určeny dle přímého porovnání s co nejpodobnějšími objekty. Dá se říct, že ceny obvyklé v roce 2017 jsou spíše nižší a to hlavně z důvodu přemrštěných cen v roce 2016, kdy makléři nastřelí vyšší ceny a následně snižují kvůli neúspěchu prodeje. Toto tvrzení je patrné i z databází objektů, které jsou přiloženy v diplomové práci. Objekty, které setrvaly z roku 2016 až do roku 2017, mají opravdu tendenci snížení cen. Ovšem z grafu je také možné vyčíst, že ve 2 případech je v roce 2017 obvyklá cena vyšší než v předešlém roce. Důvodem tohoto rozdílu jsou poněkud vyšší ceny u inzerátů, které následně zvýší výslednou průměrnou cenu.



Graf č. 10 – Ceny obvyklé za rok 2016 a 2017 (zdroj: vlastní)

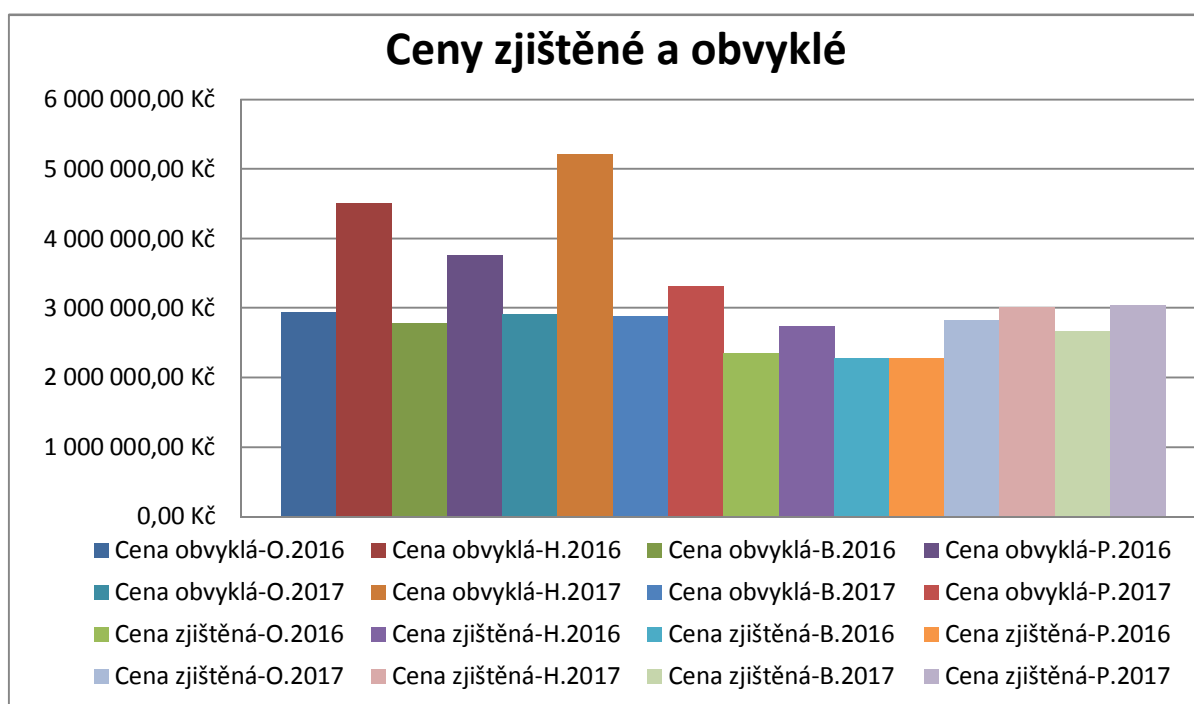
Graf č. 11 znázorňuje složení ceny zjištěné. Cena je složena z ceny pozemku, rodinného domu a trvalých porostů. V grafu je ukázka jedné z lokalit z roku 2017, města Havířov. Z grafu je patrné, že největší podíl na ceně má cena rodinného domu.



Graf č. 11 – Složení ceny zjištěné – Havířov 2017 (zdroj: vlastní)

V posledním grafu č. 12 jsou znázorněny všechny ceny, jak ceny obvyklé, tak ceny zjištěné. Jednou z hlavních odlišností je poloha kde RD oceňuji. I přesto, že by se dalo

předpokládat, že cena obvyklá bude v Petrovicích u Karviné nižší oproti dalším vybraným lokalitám, není tomu v roce 2017 tak. Petrovice u Karviné jsou sice menší obec, avšak menší obce bývají pro svou rychlou dostupnost žádané, domy se prodávají, inzerce se mění a ceny narůstají. Zajímavým faktorem pro cenu zjištěnou je to, že i přesto, že z hlediska polohy má statutární město Havířov nejmenší hodnotu indexu polohy ze všech vybraných lokalit, cena zjištěná je vždy nejvyšší. Dle mého názoru je to zapříčiněno hlavně tím, že ZC pro statutární město Havířov je o dost vyšší oproti cenám pro města Orlová, Bohumín a obec Petrovice u Karviné. Havířov je ze všech vybraných lokalit největší město, což se odráží i na hodnotě určené ceny obvyklé. Cena obvyklá je u tohoto statutárního města vždy nejvyšší, jelikož domy ve větších městech bývají nejdražší. Obecně jsou ceny zjištěné, které se stanovují pomocí oceňovací vyhlášky oproti cenám obvyklým nižší, je to zapříčiněno širší nabídkou realitních inzercí, kde bývají ceny nabízených domů poněkud vyšší, nejsou vždy reálné a konečná hodnota pro stanovení cen obvyklých tak snadno vzroste.



Graf č. 12 – Souhrn cen zjištěných a obvyklých za rok 2016 a 2017 (zdroj: vlastní)

Na základě sledování od října 2016 do května 2017 vybraných lokalit v okrese Karviná není patrné, že by tržní ceny RD stoupaly, spíše dochází k snižování cen a následnému prodeji. Pro podrobnější přezkoumání této oblasti by bylo vhodné lokality déle sledovat a následně vyhodnotit.

4 VYHODNOCENÍ FAKTORŮ

Výrazným faktorem ovlivňujícím cenu obvyklou i cenu zjištěnou je poloha a lokalita, do kterých domy simulujeme. I na základě vizuálního zhodnocení dle grafu č. 12 je vidět, že výraznějším faktorem ovlivňujícím rozdílnost jednotlivých cen je lokalita než čas.

Především u ceny zjištěné, kde by se dalo předpokládat, že z hlediska faktoru polohy by největší cenu mohla mít lokalita s nevyšším indexem polohy, není tomu tak. Z hlediska polohy v mém případě ceny nejsou závislé na indexu polohy, ale především na ZC za m³ obestavěného prostoru rodinných domů z přílohy č. 24 oceňovací vyhlášky. Pro rok 2016 je ZC pro statutární město Havířov poněkud vyšší než pro město Orlová a Bohumín a pro obec Petrovice u Karviné, jak již bylo zmíněno v předešlé kapitole. To stejné platí pro rok 2017.

Z hlediska tržního oceňování a určení ceny obvyklé pro rok 2016 i pro rok 2017 jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, je faktor polohy pro obec Petrovice u Karviné trochu matoucí. I přesto, že obec Petrovice u Karviné je v okrajové části okresu Karviná a jedná se o menší obec, ceny obvyklé právě v této obci jsou vyšší než by se dalo očekávat, zde faktor polohy nehraje hlavní roli, ale ceny obvyklé zde ovlivňují především realitní inzerce. Ceny z realitních inzercí nezobrazují skutečně zaplacené ceny, ceny bývají nadstaveny vyšší, a mnohdy ani není možné jim věřit. Takže dalším problémem, který jsem zpozorovala, bylo, že mnohokrát jsem pochybovala nad správností inzerátů, byly poskytnuty např. podezřelé hodnoty jak zastavěných, tak užitných ploch domů. Hodnoty jsem si musela ověřovat buď přes jiné inzeráty, nebo přímo vyhledáním jednotlivých domů a jejich přeměření. Dále některé inzeráty neposkytovaly dostatečné informace k tomu, abych mohla dům zhodnotit pomocí koeficientů, jako např. již zmíněné zastavěné plochy, energetické náročnosti a ne vždy bylo popsáno vybavení domu, musela jsem zhodnocovat na základě inzercí jiných realit a jejich poskytnutých fotografií. Na základě nesprávných informací v inzerátech jsem některé ani nemohla použít. Při určení ceny obvyklé se tedy nepotvrdilo to, že na základě faktoru času by se ceny s rostoucím časem mohly zvyšovat, avšak nemusí to být právě tím, že ceny domů klesají, může to být právě špatnou databází.

5 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo vyhodnotit rozdílnost cen rodinného domu v závislosti na umístění v okrese Karviná v letech 2016 a 2017 a stanovit faktory, které ceny ovlivňují a jakým způsobem. Rodinný dům jsem umístila do města Orlová, statutárního města Havířov, města Bohumín a do obce Petrovice u Karviné. Ceny byly stanoveny v období dvou let a to za rok 2016 a za rok 2017.

Ceny obvyklé byly určeny pomocí přímého porovnání s co nejlépe porovnatelnými objekty. Určené ceny, jejich rozdílnost a faktory, které nejvíce ovlivnily cenu obvyklou, jsou zmíněny v kapitole vyhodnocujících faktorů.

Z hlediska stanovení cen pro rok 2016 pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. a pro rok 2017 pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. a ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb. má vyhláška přesně stanovený postup a hodnoty koeficientů. Jediné změny, které také ovlivnily rozdílnost stanovení zjištěných cen v letech 2016 a 2017, jsou novelizované ZC pro rodinné domy a také vzorec výpočtu indexu trhu. Tyto faktory bylo potřeba brát v úvahu a nezapomenout je změnit oproti roku 2016.

Jak by se dalo předpokládat, nejvyšší cenu zjištěnou i obvyklou má téměř ve všech případech statutární město Havířov. Nejvýznamnější faktor při vyhodnocení rozdílnosti cen hraje lokalita a poloha.

Sledování vybraných lokalit v okrese Karviná by ovšem mohlo pokračovat dále. Na základě delšího sledování by mohlo například dojít k obměnám faktorů, které by ceny ovlivnily a hodnoty cen obvyklých i zjištěných by se mohly klidně změnit.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní publikace

[1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

[2] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9

Právní předpisy

[3] Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů*, ve znění pozdějších předpisů

[4] Zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu*, ve znění pozdějších předpisů

[5] Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*. Ostrava-Hrabůvka: Sagit, a.s., 2014. 320 s. ISBN 978-80-7208-920-8.

[6] Zákon č. 256/2013 Sb., *o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*, ve znění pozdějších předpisů

[7] Zákon č. 526/1990 Sb., *o cenách*, ve znění pozdějších předpisů

[8] Zákon č. 563/1991 Sb., *zákon o účetnictví*, ve znění pozdějších předpisů

[9] Vyhláška č. 501/2006 Sb., *o obecných požadavcích na využívání území*, ve znění pozdějších předpisů.

[10] Vyhláška č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku*, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.

[11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku*, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. a ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Seznam internetových zdrojů

[12] *Wikipedie* [online], 2016 [cit. 2016-11-22]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Moravskoslezsk%C3%BD_kraj

- [13] *Český statistický úřad* [online], 2017 [cit. 2017-01-05]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/zamestnanost_nezamestnanost_prace
- [14] *Malý lexikon obcí ČR 2015* [online], 2017 [cit. 2017-01-05]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2015>
- [15] *Malý lexikon obcí ČR 2016* [online], 2017 [cit. 2017-03-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2016>
- [16] *Regionální informační servis* [online], 2017 [cit. 2017-01-05]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?zuj=599069&zsj=112364>
- [17] *Moravskoslezský kraj* [online], 2017 [cit. 2017-01-05]. Dostupné z: <http://www.msk.cz/>
- [18] *Český statistický úřad* [online], 2017 [cit. 2017-01-05]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_karvina
- [19] *Město Orlová* [online], 2017 [cit. 2017-01-05]. Dostupné z: <http://www.mesto-orlova.cz/cz/mesto/prirodni-charakteristika/>
- [20] *Haviřov* [online], 2017 [cit. 2017-01-05]. Dostupné z: <http://www.havirov-city.cz/historie-a-soucasnost/historie-havirova.html>
- [21] *Město Bohumín* [online], 2017 [cit. 2017-01-05]. Dostupné z: <https://www.mesto-bohumin.cz/cz/o-meste/mesto-bohumin/>
- [22] *Obec Petrovice u Karviné* [online], 2017 [cit. 2017-01-05]. Dostupné z: <http://www.petroviceuk.cz/oobci>
- [23] *Mapy CZ* [online], 2017 [cit. 2017-01-05]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=18.2553010&y=49.8119010&z=11>
- [24] *Česká asociace pojišťoven* [online], 2017 [cit. 2017-01-05]. Dostupné z: <http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>
- [25] *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online], 2017 [cit. 2017-01-05]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

SEZNAM ZKRATEK

RD – rodinný dům

SDK – sádrokarton

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

NOZ – nový občanský zákoník

NP – nadzemní podlaží

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1- Vyznačení území okresu Karviná (19)

Obrázek č. 2 – Vyznačení reálného umístění RD (19)

Obrázek č. 3 – Fotografie oceňovaného rodinného domu (vlastní)

Obrázek č. 4 – Rozmístění databází objektů v jednotlivých lokalitách okresu Karviná
(19)

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka č. 1 – Výpočet obestavěného prostoru (př. 29)

Tabulka č. 2 – Výpočet užité plochy (př. 29)

Tabulka č. 3 – Přímé porovnání část I. – Orlová 2016

Tabulka č. 4 – Přímé porovnání část II. – Orlová 2016

Tabulka č. 5 – Přímé porovnání část I. – Havířov 2016

Tabulka č. 6 – Přímé porovnání část II. – Havířov 2016

Tabulka č. 7 – Přímé porovnání část I. – Bohumín 2016

Tabulka č. 8 – Přímé porovnání část II. – město Bohumín

Tabulka č. 9 – Přímé porovnání část I. – Petrovice u Karviné 2016

Tabulka č. 10 – Přímé porovnání část II. – Petrovice u Karviné 2016

Tabulka č. 11 – Přímé porovnání část I. – Orlová 2017

Tabulka č. 12 – Přímé porovnání část II. – Orlová 2017

Tabulka č. 13 – Přímé porovnání část I. – Havířov 2017

Tabulka č. 14 – Přímé porovnání část II. – Havířov 2017

Tabulka č. 15 – Přímé porovnání část I. – Bohumín 2017

Tabulka č. 16 – Přímé porovnání část II. – Bohumín 2017

Tabulka č. 17 – Přímé porovnání část I. – Petrovice u Karviné 2017

Tabulka č. 18 – Přímé porovnání část II. – Petrovice u Karviné 2017

Tabulka č. 19 – Informace o stavebním pozemku

Tabulka č. 20 – Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č. 21 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích

Tabulka č. 22 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Orlová 2016

Tabulka č. 23 – Ocenění ovocných porostů – Orlová 2016

Tabulka č. 24 – Ocenění okrasných porostů – Orlová 2016

Tabulka č. 25 – Rekapitulace ocenění – Orlová 2016

Tabulka č. 26 – Informace o stavebním pozemku

Tabulka č. 27 – Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č. 28 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích

Tabulka č. 29 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Havířov 2016

Tabulka č. 30 – Ocenění okrasných porostů - Havířov 2016

Tabulka č. 31 – Rekapitulace ocenění – Havířov 2016

Tabulka č. 32 – Informace o stavebním pozemku

Tabulka č. 33 – Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č. 34 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích

Tabulka č. 35 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Bohumín 2016

Tabulka č. 36 – Rekapitulace ocenění – Bohumín 2016

Tabulka č. 37 – Informace o stavebním pozemku

Tabulka č. 38 – Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č. 39 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích

Tabulka č. 40 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Petrovice u Karviné 2016

Tabulka č. 41 – Ocenění okrasných porostů – Petrovice u Karviné 2016

Tabulka č. 42 – Rekapitulace ocenění – Petrovice u Karviné 2016

Tabulka č. 43 – Informace o stavebním pozemku

Tabulka č. 44 – Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č. 45 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích

Tabulka č. 46 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Orlová 2017

Tabulka č. 47 – Ocenění ovocných porostů – Orlová 2017

Tabulka č. 48 – Rekapitulace ocenění – Orlová 2017

Tabulka č. 49 – Informace o stavebním pozemku

Tabulka č. 50 – Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č. 51 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích

Tabulka č. 52 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Havířov 2017

Tabulka č. 53 – Rekapitulace ocenění – Havířov 2017

Tabulka č. 54 – Informace o stavebním pozemku

Tabulka č. 55 – Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č. 56 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích

Tabulka č. 57 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Bohumín 2017

Tabulka č. 58 – Rekapitulace ocenění – Bohumín 2017

Tabulka č. 59 – Informace o stavebním pozemku

Tabulka č. 60 – Informace o pozemku ve funkčním celku

Tabulka č. 61 – Rekapitulace informace o oceňovaných pozemcích

Tabulka č. 62 – Ocenění RD porovnávacím způsobem – Petrovice u Karviné 2017

Tabulka č. 63 – Rekapitulace ocenění – Petrovice u Karviné 2017

Tabulka č. 64 – Souhrn cen obvyklých a zjištěných za rok 2016

Tabulka č. 65 – Souhrn cen obvyklých a zjištěných za rok 2017

Graf č. 1 – Vývoj cen RD za rok 2016 pro město Orlová

Graf č. 2 – Vývoj cen RD za rok 2016 – statutární město Havířov

Graf č. 3 – Vývoj cen RD za rok 2016 – město Bohumín

Graf č. 4 – Vývoj cen RD za rok 2016 – obec Petrovice u Karviné

Graf č. 5 – Vývoj cen RD za rok 2017 – město Orlová

Graf č. 6 – Vývoj cen RD za rok 2017 – statutární město Havířov

Graf č. 7 – Vývoj cen RD za rok 2017 – město Bohumín

Graf č. 8 – Vývoj cen RD za rok 2017 – obec Petrovice u Karviné

Graf č. 9 – Ceny zjištěné za rok 2016 a 2017

Graf č. 10 – Ceny obvyklé za rok 2016 a 2017

Graf č. 11 – Složení ceny zjištěné – Havířov 2017

Graf č. 12 – Souhrn cen zjištěných a obvyklých za rok 2016 a 2017

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Databáze RD Orlová 2016

Příloha č. 2 – Databáze RD Havířov 2016

Příloha č. 3 – Databáze RD Bohumín 2016

Příloha č. 4 – Databáze RD Petrovice u Karviné 2016

Příloha č. 5 – Databáze RD Orlová 2017

Příloha č. 6 – Databáze RD Havířov 2017

Příloha č. 7 – Databáze RD Bohumín 2017

Příloha č. 8 – Databáze RD Petrovice u Karviné 2017

Příloha č. 9 – Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Orlová 2016

Příloha č. 10 – Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Havířov 2016

Příloha č. 11 – Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Bohumín 2016

Příloha č. 12 – Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Petrovice u Karviné

2016

Příloha č. 13 – Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Orlová 2017

Příloha č. 14 – Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Havířov 2017

Příloha č. 15 – Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Bohumín 2017

Příloha č. 16 – Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Petrovice u Karviné 2017

Příloha č. 17 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů – Orlová 2016

Příloha č. 18 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů – Havířov 2016

Příloha č. 19 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů – Bohumín 2016

Příloha č. 20 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů – Petrovice u Karviné 2016

Příloha č. 21 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů – Orlová 2017

Příloha č. 22 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů – Havířov 2017

Příloha č. 23 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů – Bohumín 2017

Příloha č. 24 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů – Petrovice u Karviné 2017

Příloha č. 25 – Povodňová zpráva pozemku v Orlové

Příloha č. 26 – Povodňová zpráva pozemku v Havířově

Příloha č. 27 – Povodňová zpráva pozemku v Bohumíně

Příloha č. 28 – Povodňová zpráva pozemku v Petrovicích u Karviné


Příloha č. 29 – Schéma půdorysu oceňovaného RD

Příloha č. 30 – Rozmístění trvalých porostů na pozemku

Příloha č. 1 – Databáze RD Orlová 2016


Č.	Popis	Cena
1	<p>V Zimním dole, Orlová - Lazy, RD 4+kk</p> <p>Prostorný rodinný dům o velikosti 4+kk s přístřeškem pro auta, bazénem a zimní zahradou v klidné části města Orlová. Dům byl zkolaudován v roce 2009. V přízemí domu je k dispozici zádveří, kuchyňský kout s vestavěnými spotřebiči (myčka, lednička, sporák, trouba, digestoř, mikrovlna trouba), prostorný obývací pokoj s krbem, zimní zahrada s vstupem na terasu, dva pokoje, koupelna s masážní vanou, samostatné WC. Vytápění domu je řešeno klimatizací, krbem, či podlahovým topením (topné kabely), ohřev vody zajišťuje bojler. Podlahové topení a ohřev vody na elektřinu (sazba nočního proudu). RD je napojen na vodovodní řád, kanalizaci, elektřina měď, voda plast, střešní krytina Lindab. Na domě je umístěn kamerový systém, alarm. Součástí prodeje je oplocená, udržovaná zahrada (túje, skalka), bazén, garáž, která slouží jako hospodářská budova, prostor pro parkování, terasa.</p>  <p>Plocha užitná: 131 m² Plocha pozemku: 1 292 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 21. 12. 2016 ID zakázky: 75949 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orlovavzimnemdole/3973157212#img=0&fullscreen=false</p>	3 200 000 Kč
2	<p>V Zimním dole, Orlová – Lazy, RD 4+kk</p> <p>Novostavba rodinného domu před dokončením. Moderně a stylově řešený dům o dispozici 4+kk se zastavěnou plochou 120m² a pozemkem o velikosti 940m² se nachází na krásném a zároveň klidném místě plném zeleně nedaleko obce Petřvald. Možnost nastěhování a pohodového bydlení ihned po dokončení – Červenec 2016 (bude předáno včetně kompletního a luxusního vybavení - kuchyňská linka, koupelna, 2x WC, včetně venkovních úprav terénu). V případě zájmu v průběhu nynějších stavebních prací možnost výběru obkladů, dlaždic, podlahy, kuch. linky, barev, fasády apod. dle vlastních představ. Zajímavě řešený interiér s moderními prvky - rohovými okny, vkusnými podhledy a podsvícením. Z obývacího pokoje výstup přímo na rozlehlou terasu s idylickým výhledem na klidné okolí plné zeleně.</p>  <p>Plocha užitná: 100 m² Plocha pozemku: 940 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 26. 09. 2016 ID zakázky: 0411 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orlovalazyvzimnemdole/1067553116#img=0&fullscreen=false</p>	3 300 000 Kč

Č.	Popis	Cena
3	<p>Mládí, Orlová – Lutyně, RD 4+kk</p> <p>Zděná novostavba 4+kk s krytým stáním na rozhraní Orlové a Dolní Lutyně. Domy jsou ve fázi k dokončení cca za 2 měsíce, kdy klient si může vybrat plovoucí podlahy, dlažby, keramické obklady, probarvenou omítku, zámkové dlažby, vše v rámci celkové kupní ceny. Výměra domu 98m². Podlahové topení, okna Rehau, střešní krytina KM-Beta.</p>  <p>Plocha užitná: 98 m² Plocha pozemku: 1 223 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 22. 09. 2016 ID zakázky: 130-N02017 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohumin/2787963228#img=0&fullscreen=false</p>	2 990 000 Kč
4	<p>Záchranařův, Orlová - Poruba</p> <p>Novostavba rodinného dvojdomu v žádané lokalitě na rozhraní Petřvaldu a Orlové. Dům je stavěn zděnou technologií z porobetonu, je zateplen 15 cm polystyrenem, plastová okna s trojskly a nachází se na pěkném a klidném místě plném zeleně. Dispozičně je řešen jako 2+kk, kdy propojením kuchyně s obývacím pokojem vzniká útulný a velký prostor, který je umocněn výhledem do klidové zóny a výstupem na venkovní terasu. Navíc je zde komín, na který lze napojit krbová kamna a doladit si tak interiér a nastavit pohodovou atmosféru. Obytná plocha domu čítá cca 60m², je přízemní typu bungalov s využitím podkrovních prostor jako další úložné prostory nebo po úpravách jako místnost pro přespání nebo pro děti (nízká světlá výška). Dům je po kolaudaci a je nachystán k nastěhování. Dům je vytápěn elektrickým podlahovým vytápěním, energeticky je zařazen do skupiny „B“. Zdroj vody z obecního vodovodu, odpadní vody svedeny do septiku. Dům bude dokončen včetně venkovních úprav a brány.</p>  <p>Plocha užitná: 60 m² Plocha pozemku: 621 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 19. 10. 2016 ID zakázky: 2429780316 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orlovaporubazachranaru/2429780316#img=0&fullscreen=false</p>	2 300 000 Kč

Č.	Popis	Cena
5	<p>K Olšíně, Orlová – Lutyně, RD 4+1</p> <p>Celo podsklepený dvoupodlažní rodinný dům 4+1 v obci Orlová - Lutyně. K nemovitosti náleží také garáž s kůlnou, další garáž ve formě dřevostavby a větší počet pozemků. Nemovitost byla vystavěna okolo roku 1911 a v letech 2008 - 2009 prošla rozsáhlou rekonstrukcí interiéru, kdy byly upraveny téměř všechny místnosti, tak aby se získalo více prostoru a dům se tak stal vzdušnějším. Byly vyměněny rozvody vody, elektřiny, topení, které se z větší části přemístilo do podlah. Exteriér pak získal nový zateplený kabát, plastová okna i střechu v podobě nového podbití, krytiny i zateplení. 1.NP sestává ze zádveří, chodby, samostatného WC, koupelny s rohovou vanou, obývacího pokoje s krbem, kamny a jídelnou, kuchyně, ložnice, spíže, vstupu do sklepa a schodiště do 2.NP, kde se nachází společenský otevřený prostor, chodba, koupelna s WC, menší pokoj, velký pokoj a malá půda - komora. Sklepni prostory nabízí kotelnu se dvěma kotli na tuhá paliva a dřevo a pak další místnosti. Dům disponuje přípojkami elektřiny a obecního vodovodu, odpady jsou svedeny do septiku. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost.</p>  <p>Plocha užitná: 372 m² Plocha pozemku: 5 001 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 21. 11. 2016 ID zakázky: 98237 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orlovalutynekolsine/4249612636#img=0&fullscreen=false</p>	<p>2 490 000 Kč</p> <p>(dne 15. 12. 2016</p> <p>2 200 000 Kč)</p>

Č.	Popis	Cena
6	<p>Ostravská, Orlová</p> <p>Rodinný dům o dvou bytových jednotkách v Orlové se samostatnými vchody. Celková rekonstrukce domu proběhla v roce 2010. K domu navazuje budova komerčních prostor (ateliér a kanceláře) se samostatným vchodem. Na udržované zahradě je altán s posezením. Kolem domu je krásná udržovaná zahrada s jezírkem a chodníčky jsou v zámkové dlažbě. Pozemek je celý oplocený. Dům je oplocen laťkovým plotem. Dostupná občanská vybavenost.</p>  <p>Plocha užitná: 460 m² Plocha pozemku: 1 111 m² Počet podlaží: 1PP a 1NP Datum aktualizace: 30. 10. 2016 ID zakázky: 71373 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orlovaostravska/4119281756#img=0&fullscreen=false</p>	3 988 000 Kč
7	<p>Václavská, Orlová – Poruba, RD 4+1</p> <p>Dvoupodlažní RD v klidné části Orlové (směrem na Rychvald) o velikosti 4+1. Dům prošel v roce 2014 rekonstrukcí (nová zateplená fasáda, plastová okna, voda, topení). V přízemí domu se nachází zádveří, kuchyně, obývací pokoj, koupelna se sprchovým koutem a toaleta. V prvním patře pak dva pokoje, ložnice, šatna a pracovna. Vytápění je zde teplovodními křbovými kamny (krásně vytopí celý dům) nebo elektrokotlem (6 kW). Ohřev vody zajištěn bojlerem. Dům disponuje i klimatizací. Na pozemku o výměře 447 m² pak naleznete tři parkovací místa, pergolu s posezením, krbem a udrnou, bazén a kůlnu. Velmi nízké náklady na bydlení.</p>  <p>Plocha užitná: 140 m² Plocha pozemku: 447 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 15. 12. 2016 ID zakázky: 80342 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orlovaporubavaclavska/219603292#img=0&fullscreen=false</p>	2 099 000 Kč

Příloha č. 2 – Databáze RD Havířov 2016

Č.		Cena
1	<p>Těšínská, Havířov – Bludovice</p> <p>Prodej rodinného domu ve skvělé lokalitě Havířova na Bludovickém kopci, ul. Těšínská. Možnost také jako dvougenerační bydlení. Nová fasáda domu z kvalitní silikonové probarvené omítkoviny se zakázkovým tónováním Caparol, nový hromosvod v 2011 s revizí. Střeška hliníková, opravená s nástřikem Eternal. Celková obytná plocha 256m². Dva samostatné vchody. Prostorné parkování s příjezdem přímo z ul. Těšínská. Plocha asfaltová. Dům je multifunkční, podnikání a bydlení v jednom. Přízemí se skládá z 5 místností, 2 místnosti byly spojeny do jedné, která slouží jako prodejna se samostatným vchodem. Další místnosti slouží k podnikání. Dále je v přízemí je kuchyňka a 2 x toaleta. Jedna toaleta je po rekonstrukci a druhá je využívána jako technická místnost. Kompletní rozvody nové 2009-10. Podlahy jsou plovoucí, chodba, předsiň, toalety, kuchyňka je dlážděná. Místnosti mají kromě jedné místnosti sádkartonové podhledy. Osvětlení LED bodovými světly ve všech místnostech kromě jedné místnosti a kuchyňky. Radiátory plechové s programovatelnými a thermo hlavice. Okna 6-ti komorová, plastová, bezpečnostní rolety, vchodová roleta elektrická s možností ovládání z venkovní strany. Vchodové dveře bezpečnostní, všechny interiérové dveře nové. Všechny místnosti mají požární senzory plus u kotle čidlo na oxid uhlíčitý. Podkroví nově zrekonstruované v 2013 ze sádkartonu, zateplení, paroizolace. Prostorné místnosti, obývací pokoj s kuchyní, dětský pokoj, ložnice, šatna, koupelna s toaletou. Podlahy nové v 2011, masivní borovicové palubky 3cm, rošt nový z hranolů 10x10cm, izolace v podlaze drcený polystyrén cca 40cm. Nové topení v mědi, radiátory hliníkové, thermo hlavice. Nové rozvody elektřiny, vody, odpady, vše s revizí. Podlaha v koupelně mramorový kamenný koberec Piedra, nová sanita, sprchový kout. Osvětlení LED bodová světla a večerní pomocí LED pásků v obývacím pokoji a dětském pokoji. Střešní okna plastová, 6-ti komorová. Dveře a zárubně nové. Kuchyně nová v lesku včetně spotřebičů a myčky nádobí. úložný prostor za a vedle kuchyňské linky. 1/3 domu je podsklepená, jsou k dispozici 2 sklepy, suché. Vytápění pomocí plynového turbo kotle.</p>  <p>Plocha užitná: 248 m² Plocha pozemku: 674 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 01. 10. 2016 ID zakázky: 2165670236 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/havirovbludovicetesinska/2165670236#img=0&fullscreen=false</p>	3 099 000 Kč

Č.		Cena
2	<p>U Školy, Havířov – Dolní Suchá</p> <p>Prodej RD, 4+kk, 176 m², Havířov - Dolní Suchá. Přízemní rodinný dům (bungalov) 4+kk. V domě se nachází kuchyňský kout, obývací s krbem, ložnice a tech.místnost a vytápěná garáž. U domů je okrasná zahrada, bazén, posezení s krbem a udrnou. Pozemek má rozlohu 2475m². Výhled na Beskydy a Havířov. Dobrá dostupnost do města. Dům prošel kolaudací v roce 2009.</p>  <p>Plocha užitná: 176 m² Plocha pozemku: 2 476 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 30. 10. 2016 ID zakázky: N67447 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/havirovdolnisucha/981246300#img=0&fullscreen=false</p>	4 900 000 Kč
3	<p>U Skleníků, Havířov – Prostřední Suchá</p> <p>Prodej jednopatrového RD 4+1 typu bungalov se zahradou 1000 m². Domek je v současné době ve výstavbě. Kupujícímu bude předán ve stavu, aby tam bylo možno bez problémů bydlet. V ceně nejsou zahrnuté venkovní omítky a drobné zahradní úpravy. Vážný zájemce může, po dohodě s majitelem, se podílet již u výstavby na vnitřním designu a vybavení domu. Nemovitost se nachází v klidné části obce.</p>  <p>Plocha užitná: 122 m² Plocha pozemku: 1 000 m² Počet podlaží: 1PP a 1NP Datum aktualizace: 01. 11. 2016 ID zakázky: 540078 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/havirovprostrednisuchauskleniku/3696357724#img=0&fullscreen=false</p>	<p>3 899 000 Kč</p> <p>(dne 10. 11. 2016)</p> <p>3 750 000 Kč)</p>

Č.		Cena
4	<p>U Jelena, Havířov - Šumbark</p> <p>Prodej novostavby rodinného domu v Havířově ul. U Jelena kolaudovanou v roce 2016. Bungalov o dispozici 4+kk nabízí ideální bydlení pro každého. Dům má oplocený pozemek o výměře 970 m², z toho zastavěná plocha pozemku je 124 m². Vjezd k domu je zajištěn elektrickou branou, parkování je možné na ploše u domu (2 auta) nebo v přístřešku (1 auto). Zahradu s bazénem a terasou o výměře 17,49 m². Podlahové vytápění domu je zajištěno elektrokotlem, elektrifina 20h nízký tarif. Zároveň je v obývací části domu krásný krb s rozvody tepla do každého pokoje. Dispozice domu: při vstupu do domu se nachází zádveří, které pokračuje do před síně, která je přímo otevřená do velmi prostorného obývacího pokoje s jídelním koutem a kuchyní. Moderní kuchyňská linka je zpracovaná na míru, včetně vestavné trouby a varné desky, ideálně zapadá do moderního pojetí stavby. Dále 3 pokoje k využití jako ložnice nebo dětské pokoje/pracovna. Z obývací části a ložnice je vstup na terasu. Koupelna a WC je v moderním provedení černé a bílé s rohovou vanou a sprchovým koutem a vstupem do technické místnosti, která funguje i jako prádelna.</p>  <p>Plocha užitná: 101 m² Plocha pozemku: 846 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 23. 11. 2016 ID zakázky: 2128269660 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/havirovsumbarkujelena/2128269660#img=0&fullscreen=false</p>	3 400 000 Kč
5	<p>Hornosušská, Havířov – Prostřední Suchá, RD 3+kk</p> <p>Prodej novostavby rodinného domu v Havířově – Prostřední Suché o velikosti 3+kk, 98 m², se zahradou 777 m², krytým stáním pro 2 auta, zahradním domkem na patro, na uložení sekačky apod. a podílem na společné cestě. V přízemí nemovitosti je kuchyňský kout s krásnou, vkusnou linkou na míru s vestavnými spotřebiči, jídelním koutem a obývacím prostorem se vstupem na terasu. Dále je technická místnost se sprchovým koutem, WC a místem na sušičku a pračku. Dále je v přízemí místnost na uskladnění potravin. Na patře je pak prostorná ložnice se vstupem na balkon a dětský pokoj, dále koupelna s vanou a WC. Na podlaze je v přízemí vinyl, na patře pak plovoucí podlahy. Dům je vytápěn kondenzačním plynovým kotlem a krbovými kamny, odpad je sveden do septiku. Dům byl kolaudován v roce 2010 a spadá do energetické třídy C. Je postavený z kvalitních materiálů - zdivo Porotherm 40 cm, zateplení vatou 10 cm, silikonová omítka, na střeše betonová taška Bramac, okna a dveře plastová. V domě je zabezpečovací systém. Na vkusně upravené a udržované okrasné zahradě slouží k odpočinku a relaxaci krytá pergola s posezením a grilem. Nemovitost se nachází v zástavbě rodinných domů, v klidném, ale dobře dostupném místě.</p>  <p>Plocha užitná: 98 m² Plocha pozemku: 980 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 18. 11. 2016 ID zakázky: 02172-1 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/havirovprostrednischahornosuska/1053544796#img=0&fullscreen=false</p>	3 600 000 Kč

Příloha č. 3 – Databáze RD Bohumín 2016

Č.	Popis	Cena
1	<p>Rovná, Bohumín – Záblatí, RD 4+1</p> <p>Prodej nově kompletně rekonstruovaného rodinného domu 4+1, s možností dispoziční změny v klidné a žádané lokalitě Bohumína Záblatí s výbornou dostupností Ostravy a Karviné. Z původního historického domu byly zachovány jen cihlové zdi, místy široké až 1 metr s původními nádhernými klenbovými stropy. Dům byl podfězán, byla provedena nová izolace, vyměněny veškeré vnitřní rozvody, včetně odpadů. Dále byl dům zateplen, provedena fasáda, vyměněna střecha a dodány plastová okna. Dispozičně je dům rozdělen na dvě patra, přičemž v přízemí je spojena kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem. Dále je zde vstupní hala s vestavěnou dveřní šatnou, technická místnost s kotlem, pokoj a koupelna s vanou. Celé spodní patro má podlahové vytápění. V prvním patře naleznete 2 pokoje s možností změny a koupelnu.</p>  <p>Plocha užitná: 190 m² Plocha pozemku: 470 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 31. 10. 2016 ID zakázky: 75167 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohuminzablatirovna/744657244#img=0&fullscreen=false</p>	3 099 000 Kč
2	<p>Vrbická, Bohumín – Vrbice</p> <p>Prodej rodinného domu o zastavěné ploše 130 m² v klidné lokalitě Bohumín - Vrbice na ul. Vrbická. Dům je po částečné rekonstrukci - zateplení fasády, vyložkováný komín, nové omítky na půdě, voda a odpad v plastu. Jinak je dům v původním, ale velice udržovaném stavu. K domu náleží krásná zahrada se zahradním celopodsklepeným domkem o celkové výměře 450 m².</p>  <p>Plocha užitná: 120 m² Plocha pozemku: 447 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 13. 12. 2016 ID zakázky: 553469 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohuminvrbicevrbicka/2287718748#img=0&fullscreen=false</p>	<p>1 580 000 Kč (dne 15. 12. 2016 1 500 000 Kč)</p>

Č.	Popis	Cena
3	<p>Masarykova, Bohumín, RD 3+kk</p> <p>Zděný rodinný dům 3+kk v Bohumíně - Vrbici. Jedná se o polovinu dvojdomku s vlastním číslem popisným. Dům prošel rekonstrukcí - zateplení, plastová okna, voda a odpady v plastu, elektřina v mědi, plovoucí podlahy. Ústřední topení na tuhá paliva. Podkroví vhodné k půdní vestavbě. K domu náleží hospodářská budova s garáží. V blízkosti obchody, dobré napojení na dálnici do Ostravy a Polska.</p>  <p>Plocha užitná: 130 m² Plocha pozemku: 525 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 07. 10. 2016 ID zakázky: 11519 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohumin/2787963228#img=0&fullscreen=false</p>	<p>1 299 000 Kč (dne 4. 12. 2016 960 000 Kč)</p>
4	<p>Za Městem, Bohumín – Nový Bohumín</p> <p>Prodej nově kompletně zrekonstruovaného domu v Bohumíně na ulici Za městem. Dům má dvě patra, garáž, je celopodsklepen, hospodářský domek s pergolou. Plovoucí podlahy ve všech pokojích, nové rozvody vody, elektřiny, plynu, kondenzační kotel. V přízemí jsou dva pokoje, koupelna, záchod, místnost připravená na kuchyň a balkon. V prvním patře jsou čtyři pokoje, koupelna se záchodem a balkon. Dům leží v klidné a žádané lokalitě s veškerou občanskou vybaveností, dobrá dostupnost do Ostravy.</p>  <p>Plocha užitná: 180 m² Plocha pozemku: 653 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 28. 11. 2016 ID zakázky: N00117 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohuminnovybohuminzamestem/3915960668#img=0&fullscreen=false</p>	<p>3 600 000 Kč</p>



Č.	Popis	Cena
5	<p>Úvozni, Bohumín – Skřečoň, RD 6+2</p> <p>Rodinný dům 6+2 v obci Skřečoň. Na 1.NP je kuchyň, obývací pokoj, dětský pokoj, šatní prostor (technická místnost) koupelna a zvlášť místnost s WC, z chodby přístup do garáže a místnosti (kotel na tuhá paliva, kotel plynový) Schodištěm se dostaneme na 2.NP, kde je prostorná chodba, kuchyň, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, pracovna, koupelna a zvlášť místnost s WC. Rodinný dům prošel rekonstrukcí. r. 2005 – pl. okna, venkovní rolety, kuchyně-koupelny+elektro měď, voda plast, r. 2010 zateplení domu (5cm polystyrén), nové vnitřní omítky + směs Perlit (obvodové vnitřní stěny). Vytápění rodinného domu je zajištěno jak kotlem na tuhá paliva, tak kotlem plynovým, k dispozici 2x bojler (80l), vyvložkovaný dvoukomorový komín, střešní krytina šindel, sazba nočního proudu. K nemovitosti náleží udržovaný pozemek o celkové rozloze 1294m², hospodářská budova, 2x garáž (jedna součást rodinného domu), pergola.</p>  <p>Plocha užitná: 200 m² Plocha pozemku: 1 294 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 16. 11. 2016 ID zakázky: 00052 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohuminskreconuvozni/3816165468#img=0&fullscreen=false</p>	<p>3 130 000 Kč (dne 10. 11. 2016 2 990 000 Kč)</p>

Č.	Popis	Cena
6	<p>Ostravská, Bohumín – Vrbice, RD 4+1</p> <p>Prodej rodinného domu o velikosti 4+1 v obci Bohumín – Vrbice. V přízemí domu se nachází zádveří, chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna společně s WC, samostatné WC, spíž. Schodištěm se dostaneme na 2. NP, kde jsou dva pokoje, prostorná půda, kde je možná rekonstrukce na obytnou plochu. Vytápění domu je zajištěno kotlem plynovým, teplá voda bojler 80l. Nemovitost je částečně zateplená (8cm), střešní krytina plech. K rodinnému domu náleží pozemek o celkové výměře 1839m², k dispozici studna, hospodářská budova (nutná rekonstrukce). Objekt se nachází v klidné lokalitě obce, vynikající dostupnost do Ostravy.</p>  <p>Plocha užitná: 150 m² Plocha pozemku: 1 839 m² Počet podlaží: 1PP a 2NP Datum aktualizace: 26. 10. 2016 ID zakázky: 00857 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohuminvrbice/2652868956#img=0&fullscreen=false</p>	1 850 000 Kč
7	<p>Anenská, Bohumín – Záblatí, RD 5+2</p> <p>Rodinný dům o velikosti 5+2 se nachází v obci Bohumín. V přízemí domu je zádveří, chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyně, jídelní kout, koupelna, zvlášť místnost s WC. Schodištěm se dostaneme na 2.NP, kde je k dispozici obývací pokoj s balkónem, ložnice, kuchyně, koupelna společně s WC, technická místnost. Nemovitost je celopodsklepená, kde je kotelná – plynový kotel kondenzační (2016), kotel na tuhá paliva, bojler 120l (kombinovaný), prostorná garáž (2x os. auto), WC. Během let 2005 až 2015 rodinný dům prošel částečnou rekonstrukcí – elektroinstalace měď, koupelny, dlažby, garáž (elek. ovládání) kuchyně. Jídelní kout, kuchyně má podlahové elektrické vytápění, renovace oken (dvojsklo). Nemovitost je napojená na veřejný vodovod, plynovod. Součástí prodeje je oplocený, udržovaný pozemek o celkové výměře 1652m², krytý bazén (7x3,5m), pergola, skleník, dřevěná chatka, studna. Rodinný dům je velmi dobře udržovaný, nachází se v klidné lokalitě obce Bohumín – Záblatí.</p>  <p>Plocha užitná: 200 m² Plocha pozemku: 1 625 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 23. 09. 2016 ID zakázky: 00845 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohuminzablati/2037027164#img=0&fullscreen=false</p>	4 500 000 Kč

Příloha č. 4 – Databáze RD Petrovice u Karviné 2016

Č. .	Popis	Cena
1	<p>Petrovice u Karviné – Závada, RD 4+1</p> <p>RD 4+1 s balkonem a moderní kuchyní. Nemovitost je prostorná a má dvě koupelny, včetně vany a sociální zařízení. Na pozemku bazén, zahradní chata, jezírko, pergola, garáž. Topení pomocí nového plynového turbokotle, ohřev vody el. bojlerem a odpady řešeny žumpou s trativodem. Příjemná bezproblémová lokalita.</p>  <p>Plocha užitná: 250 m² Plocha pozemku: 1 314 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 03. 10. 2016 ID zakázky: 158-N01384 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/petroviceukarvinezavada/1045467484#img=0&fullscreen=false</p>	<p>3 399 000 Kč</p> <p>(dne 10. 11. 2016)</p> <p>3 300 000 Kč)</p>
2	<p>Petrovice u Karviné – Závada, RD 4+1</p> <p>Bungalov s dispozičním řešením 4+1 v Závadě nad Olší. Na 1. nad podlaží je kuchyň, obývací pokoj, 2x dětské pokoje – všechny tři pokoje výstup na prostornou, slunnou terasu, ložnice, pracovna, technická místnost, prostorná chodba, koupelna společně s WC, zvlášť místnost s WC (příprava na sprchovací kout), Obývací pokoj, ložnice, kuchyň k dispozici klimatizace, kabelové rozvody všechny pokoje, domácí telefon, regulace vytápění pokojů jednotlivě. Vypínání STANDBY každý pokoj. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem (podlahové topení), k dispozici bojler (300l ohřev solární panely 2x, dohřev plynový kotel) K nemovitosti náleží udržovaná okrasná zahrada (2014 rekonstrukce) o celkové výměře 1391m². K dispozici krytý zahradní domek – k dispozici krb, uzák, teplá, studená voda, tv+sat. přípojka, rybník (bazén). Rodinný dům je celooplocený, 2x elektr. brána, vyhřívané parkovací stání.</p>  <p>Plocha užitná: 149 m² Plocha pozemku: 1 391 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 17. 10. 2016 ID zakázky: 00313 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/petroviceukarvinezavada/2106392668#img=0&fullscreen=false</p>	<p>5 250 000 Kč</p>

Č. .	Popis	Cena
3	<p>Petrovice u Karviné, RD 4+kk</p> <p>Novostavba nadstandardně vybaveného cihlového rodinného domu (2012) o dispozici 4+kk typu bungalov, 164 m², postaven na rovinatém slunném pozemku o výměře 1496 m² v klidné části plně zeleně, v Dolních Marklovicích u Karviné. Kolaudace domu proběhla v roce 2012, postaven z porothermu, zateplen, omývatelná fasáda. Krytinu střechy tvoří Omac s dvacetiletou zárukou. Ohřev vody řešen plynovým kotlem značky Baxi. Vytápění ústřední, po případě krbem. Okna dřevěná euro, podlaha plovoucí + dlažba, vše ve vysoké kvalitě. Interiérové dveře skleněné, vestavěné skříně. Máte rádi relaxaci ve vaně nebo preferujete výhody sprchového koutu? V tomto domě můžete využívat oboje v koupelně se vkusnou dlažbou. WC samostatné. Kuchyně je v provedení vysoký lesk, součástí jsou vestavěné spotřebiče - myčka, pračka, elektrická trouba, lednice. Varná deska plynová. Pocit bezpečí v domě zajišťují kvalitní bezpečnostní dveře a alarm napojený na PCO. Zabudovaný krb v obývacím pokoji zahřeje na těle i duši. Kladem rodinného domu je slunná terasa dostupná z obývacího pokoje. Součástí domu je prostorná garáž s el. vraty. Na domě i v interiéru použity pouze kvalitní materiály. V bezbariérově navržené dispozici budete mít po celý den přirozený přísun slunce od ranního v ložnici, až po podvečerní. Dispozici můžete pohodlně rozšířit o další 2 plnohodnotné podkrovní místnosti. Pozemek je dostatečně prostorný s možností další výstavby.</p>  <p>Plocha užitná: 164 m² Plocha pozemku: 1 496 m² Počet podlaží: INP Datum aktualizace: 12. 12. 2016 ID zakázky: 02115 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/petroviceukarvine/2727272796#img=0&fullscreen=false</p>	<p>4 900 000 Kč</p> <p>(dne 20. 11. 2016)</p> <p>4 444 444 Kč)</p>

Č.	Popis	Cena
4	<p>Petrovice u Karviné</p> <p>Luxusní vila s velkou garáží a vnitřním bazénem ve velice žádané lokalitě Petrovice u Karviné. Dům se nachází na rovinatém pozemku o rozloze 2020 m² v centru obce a je moderně a prakticky koncipován. Celý pozemek oplocen betonovým vysokým plotem. Součástí stavby je bazén uvnitř domu a připravené místnosti pro wellness a fitcentrum. Veškeré inženýrské rozvody včetně rozvodů klimatizace v domě nataženy.</p>  <p>Plocha užitná: 342 m² Plocha pozemku: 2 020 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 27. 10. 2016 ID zakázky: 516867 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/petroviceukarvinepetroviceukarvine/736072028#img=0&fullscreen=false</p>	4 650 000 Kč
5	<p>Petrovice u Karviné – Závada, RD 4+1</p> <p>Rodinný dům o velikosti 4+1 v Petrovích u Karviné. V přízemí domu se nachází zádveř, chodba, kuchyně, obývací pokoj (k dispozici terasa), ložnice, prostorná koupelna společně s WC, garáž, úložný prostor pod schodištěm, letní kuchyně. Dřevěným schodištěm se dostaneme na 2.NP, kde je umístěna pracovna, prostorná ložnice (k dispozici balkon), koupelna se sprchovacím koutem a WC. Nemovitost je vytápěna plynovým kotlem (průtokový r. 2014). V roce 2010 byla na rodinném domě dána nová fasáda (zateplená omítka). Součástí prodeje nemovitosti je udržovaná zahrada o celkové výměře 1481 m², pergola, zahradní domek. Rodinný dům je velmi dobře udržován, nachází se v klidné lokalitě obce, kde najdete své soukromí a klid.</p>  <p>Plocha užitná: 200 m² Plocha pozemku: 1 481 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 12. 10. 2016 ID zakázky: 01091 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/petroviceukarvinezavada/1620042076#img=0&fullscreen=false</p>	3 499 000 Kč

Příloha č. 5 – Databáze RD Orlová 2017

Č.	Popis	Cena
1	<p>V Zimném dole, Orlová - Lazy, RD 4+kk</p> <p>Prostorný rodinný dům o velikosti 4+kk s přístřeškem pro auta, bazénem a zimní zahradou v klidné části města Orlová. Dům byl zkolaudován v roce 2009. V přízemí domu je k dispozici zádveří, kuchyňský kout s vestavěnými spotřebiči (myčka, lednička, sporák, trouba, digestoř, mikrovlna trouba), prostorný obývací pokoj s krbem, zimní zahrada s vstupem na terasu, dva pokoje, koupelna s masážní vanou, samostatné WC. Vytápění domu je řešeno klimatizací, krbem, či podlahovým topením (topné kabely), ohřev vody zajišťuje bojler. Podlahové topení a ohřev vody na elektrinu (sazba nočního proudu). RD je napojen na vodovodní řád, kanalizaci, elektřina měď, voda plast, střešní krytina Lindab. Na domě je umístěn kamerový systém, alarm. Součástí prodeje je oplocená, udržovaná zahrada (túje, skalka), bazén, garáž, která slouží jako hospodářská budova, prostor pro parkování, terasa.</p>  <p>Plocha užitná: 131 m² Plocha pozemku: 1 292 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 10. 04. 2017 ID zakázky: 75949 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orlovavzimnemdole/3973157212#img=0&fullscreen=false</p>	<p>3 200 000 Kč</p> <p>(dne 10. 04. 2017)</p> <p>2 890 000 Kč)</p>
2	<p>V Zimném dole, Orlová – Lazy, RD 4+kk</p> <p>Novostavba rodinného domu před dokončením. Moderně a stylově řešený dům o dispozici 4+kk se zastavěnou plochou 120m² a pozemkem o velikosti 940m² se nachází na krásném a zároveň klidném místě plném zeleně nedaleko obce Petřvald. Možnost nastěhování a pohodového bydlení ihned po dokončení – Červenec 2016 (bude předáno včetně kompletního a luxusního vybavení - kuchyňská linka, koupelna, 2x WC, včetně venkovních úprav terénu). V případě zájmu v průběhu nynějších stavebních prací možnost výběru obkladů, dlaždic, podlahy, kuch. linky, barev, fasády apod. dle vlastních představ. Zajímavě řešený interiér s moderními prvky - rohovými okny, vkusnými podhledy a podsvícením. Z obývacího pokoje výstup přímo na rozlehlou terasu s idylickým výhledem na klidné okolí plné zeleně.</p>  <p>Plocha užitná: 100 m² Plocha pozemku: 940 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 07. 01. 2017 ID zakázky: 0411 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orlovalazyvzimnemdole/1067553116#img=0&fullscreen=false</p>	<p>3 300 000 Kč</p>


Č.	Popis	Cena
3	<p>Záchranařů, Orlová - Poruba Novostavba rodinného dvojdomu v žádané lokalitě na rozhraní Petřvaldu a Orlové. Dům je stavebně zděnou technologií z porobetonu, je zateplen 15 cm polystyrenem, plastová okna s trojskly a nachází se na pěkném a klidném místě plném zeleně. Dispozičně je řešen jako 2+kk, kdy propojením kuchyně s obývacím pokojem vzniká útulný a velký prostor, který je umocněn výhledem do klidové zóny a výstupem na venkovní terasu. Navíc je zde komín, na který lze napojit krbová kamna a doladit si tak interiér a nastavit pohodovou atmosféru. Obytná plocha domu čítá cca 60m², je přízemní typu bungalov s využitím podkrovních prostor jako další úložné prostory nebo po úpravách jako místnost pro spánky nebo pro děti (nízká světlá výška). Dům je po kolaudaci a je nachystán k nastěhování. Dům je vytápěn elektrickým podlahovým vytápěním, energeticky je zařazen do skupiny „B“. Zdroj vody z obecního vodovodu, odpadní vody svedeny do septiku. Dům bude dokončen včetně venkovních úprav a brány.</p>  <p>Plocha užitná: 60 m² Plocha pozemku: 621 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 16. 01. 2017 ID zakázky: 2429780316 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orlovaporubazachranaru/2429780316#img=0&fullscreen=false</p>	2 300 000 Kč
4	<p>K Olšině, Orlová – Lutyně, RD 4+1 Celo podsklepený dvoupodlažní rodinný dům 4+1 v obci Orlová - Lutyně. K nemovitosti náleží také garáž s kůlnou, další garáž ve formě dřevostavby a větší počet pozemků. Nemovitost byla vystavěna okolo roku 1911 a v letech 2008 - 2009 prošla rozsáhlou rekonstrukcí interiéru, kdy byly upraveny téměř všechny místnosti, tak aby se získalo více prostoru a dům se tak stal vzdušnějším. Byly vyměněny rozvody vody, elektřiny, topení, které se z větší části přemístilo do podlah. Exteriér pak získal nový zateplený kabát, plastová okna i střechu v podobě nového podbití, krytiny i zateplení. 1.NP sestává ze zádveří, chodby, samostatného WC, koupelny s rohovou vanou, obývacího pokoje s krbem, jídelny, kuchyně, ložnice, spíže, vstupu do sklepa a schodiště do 2.NP, kde se nachází společenský otevřený prostor, chodba, koupelna s WC, menší pokoj, velký pokoj a malá půda - komora. Sklepní prostory nabízí kotelnu se dvěma kotli na tuhá paliva a dřevo a pak další místnosti. Dům disponuje přípojkami elektřiny a obecního vodovodu, odpady jsou svedeny do septiku. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost.</p>  <p>Plocha užitná: 372 m² Plocha pozemku: 5 001 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 23. 01. 2017 ID zakázky: 98237 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orlovalutynekolsine/4249612636#img=0&fullscreen=false</p>	2 200 000 Kč

Č.	Popis	Cena
5	<p>Ostravská, Orlová</p> <p>Rodinný dům o dvou bytových jednotkách v Orlové se samostatnými vchody. Celková rekonstrukce domu proběhla v roce 2010. K domu navazuje budova komerčních prostor (ateliér a kanceláře) se samostatným vchodem. Na udržované zahradě je altán s posezením. Kolem domu je krásná udržovaná zahrada s jezírkem a chodníčky jsou v zámkové dlažbě. Pozemek je celý oplocený. Dům je oplocen laťkovým plotem. Dostupná občanská vybavenost.</p>  <p>Plocha užitná: 460 m² Plocha pozemku: 1 111 m² Počet podlaží: 1PP a 1NP Datum aktualizace: 19. 01. 2017 ID zakázky: 71373 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orlovaostravska/4119281756#img=0&fullscreen=false</p>	3 988 000 Kč
6	<p>Václavská, Orlová – Poruba, RD 4+1</p> <p>Dvoupodlažní RD v klidné části Orlové (směrem na Rychvald) o velikosti 4+1. Dům prošel v roce 2014 rekonstrukcí (nová zateplená fasáda, plastová okna, voda, topení). V přízemí domu se nachází zádveř, kuchyně, obývací pokoj, koupelna se sprchovým koutem a toaleta. V prvním patře pak dva pokoje, ložnice, šatna a pracovna. Vytápění je zde teplovodními křbovými kamny (krásně vytopí celý dům) nebo elektrokotlem (6 kW). Ohřev vody zajištěn bojlerem. Dům disponuje i klimatizací. Na pozemku o výměře 447 m² pak naleznete tři parkovací místa, pergolu s posezením, krbem a udrnou, bazén a kůlnu. Velmi nízké náklady na bydlení.</p>  <p>Plocha užitná: 140 m² Plocha pozemku: 447 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 24. 01. 2017 ID zakázky: 80342 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orlovaporubavaclavska/219603292#img=0&fullscreen=false</p>	2 099 000 Kč

Příloha č. 6 – Databáze RD Havířov 2017

Č.		Cena
1	<p>Hornosušská, Havířov – Prostřední Suchá</p> <p>Prodej prostorného rodinného domu 4+1 s velkou obývací místností a vstupem na terasu, garáží a prostory pro možné komerční využití se šatnou, soc. zázemím se samostatným vchodem o výměře cca 36 m². Tyto prostory lze využít i pro bydlení. Jedná se o klidné místo. Výborná dostupnost do okolních měst.</p>  <p>Plocha užitná: 250 m² Plocha pozemku: 1 521 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 24. 02. 2017 ID zakázky: 566221 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/havirovprostrednisuchahomosusska/1995686236#img=0&fullscreen=false</p>	7 280 000 Kč
2	<p>U Školy, Havířov – Dolní Suchá</p> <p>Prodej RD, 4+kk, 176 m², Havířov - Dolní Suchá. Přizemní rodinný dům (bungalov) 4+kk. V domě se nachází kuchyňský kout, obývací s krbem, ložnice a tech.místnost a vytápěná garáž. U domů je okrasná zahrada, bazén, posezení s krbem a udiřnou. Pozemek má rozlohu 2475m². Výhled na Beskydy a Havířov. Dobrá dostupnost do města. Dům prošel kolaudací v roce 2009.</p>  <p>Plocha užitná: 176 m² Plocha pozemku: 1 500 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 17. 01. 2017 ID zakázky: 00755 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/havirovdolnisucha/1113722972#img=2&fullscreen=false</p>	4 900 000 Kč

Č.		Cena
3	<p>U Skleníků, Havířov – Prostřední Suchá</p> <p>Prodej jednopatrového RD 4+1 typu bungalov se zahradou 1000 m². Domek je v současné době ve výstavbě. Kupujícímu bude předán ve stavu, aby tam bylo možno bez problémů bydlet. V ceně nejsou zahrnuté venkovní omítky a drobné zahradní úpravy. Vážný zájemce může, po dohodě s majitelem, se podílet již u výstavby na vnitřním designu a vybavení domu. Nemovitost se nachází v klidné části obce.</p>  <p>Plocha užitná: 122 m² Plocha pozemku: 1 000 m² Počet podlaží: 1PP a 1NP Datum aktualizace: 24. 01. 2017 ID zakázky: 558240 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/havirovprostrednisuchauskleniku/2479804764#img=0&fullscreen=false</p>	3 750 000 Kč
4	<p>Havířov - Šumbark</p> <p>Rodinný dům 5+1 v atraktivní lokalitě Havířova, poblíž hotelu U Jelena. Jedná se o zděný rodinný dům typu bungalov, který byl zkolaudován v roce 1999. Součástí je venkovní bazén, dvě garáže, zastřešená terasa a zděná hospodářská budova. Dům disponuje pěti pokoji, kuchyní a dvěma koupelnami. Jeden pokoj je využitý jako jídelna, v obývacím pokoji je zvýšený strop a krb. Z obývacího pokoje a jídelny se lze dostat ven na zastřešenou terasu a k bazénu. Dům je vytápěn lokálně elektrickými přímotopy a krbem. Ohřev teplé vody je zajištěn bojlerem. Odpady jsou svedeny do čističky odpadních vod. Na podlaze domu je položena dlažba a plovoucí podlaha. Objekt je střežen kamerovým systémem. Zastavěná plocha má 288 m², zahrada s ostatní plochou dalších 1.166 m². Jedná se o žádanou lokalitu s dobrou dostupností do Petřvaldu, Havířova a Ostravy.</p>  <p>Plocha užitná: 250 m² Plocha pozemku: 1 454 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 13. 01. 2017 ID zakázky: 11606 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/havirovsumbark/386326876#img=0&fullscreen=false</p>	4 990 000 Kč

Č.		Cena
5	<p>Hornosušská, Havířov – Prostřední Suchá, RD 3+kk</p> <p>Prodej novostavby rodinného domu v Havířově – Prostřední Suché o velikosti 3+kk, 98 m², se zahradou 777 m², krytým stáním pro 2 auta, zahradním domkem na patro, na uložení sekačky apod. a podílem na společné cestě. V přízemí nemovitosti je kuchyňský kout s krásnou, vkusnou linkou na míru s vestavnými spotřebiči, jídelním koutem a obývacím prostorem se vstupem na terasu. Dále je technická místnost se sprchovým koutem, WC a místem na sušičku a pračku. Dále je v přízemí místnost na uskladnění potravin. Na patře je pak prostorná ložnice se vstupem na balkon a dětský pokoj, dále koupelna s vanou a WC. Na podlaze je v přízemí vinyl, na patře pak plovoucí podlahy. Dům je vytápěn kondenzačním plynovým kotlem a krbovými kamny, odpad je sveden do septiku. Dům byl kolaudován v roce 2010 a spadá do energetické třídy C. Je postavený z kvalitních materiálů - zdivo Porotherm 40 cm, zateplení vatou 10 cm, silikonová omítka, na střeše betonová taška Bramac, okna a dveře plastová. V domě je zabezpečovací systém. Na vkusně upravené a udržované okrasné zahradě slouží k odpočinku a relaxaci krytá pergola s posezením a grilem. Nemovitost se nachází v zástavbě rodinných domů, v klidném, ale dobře dostupném místě.</p>  <p>Plocha užitná: 98 m² Plocha pozemku: 777 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 25. 01. 2017 ID zakázky: 0322 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/havirovprostrednisucha/223334748#img=0&fullscreen=false</p>	3 650 000 Kč

Příloha č. 7 – Databáze RD Bohumín 2017

Č.	Popis	Cena
1	<p>Rovná, Bohumín – Záblatí, RD 4+1</p> <p>Prodej nově kompletně rekonstruovaného rodinného domu 4+1, s možností dispoziční změny v klidné a žádané lokalitě Bohumína Záblatí s výbornou dostupností Ostravy a Karviné. Z původního historického domu byly zachovány jen cihlové zdi, místy široké až 1 metr s původními nádhernými klenbovými stropy. Dům byl podřezán, byla provedena nová izolace, vyměněny veškeré vnitřní rozvody, včetně odpadů. Dále byl dům zateplen, provedena fasáda, vyměněna střecha a dodány plastová okna. Dispozičně je dům rozdělen na dvě patra, přičemž v přízemí je spojena kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem. Dále je zde vstupní hala s vestavěnou dveřní šatnou, technická místnost s kotlem, pokoj a koupelna s vanou. Celé spodní patro má podlahové vytápění. V prvním patře naleznete 2 pokoje s možností změny a koupelnu.</p>  <p>Plocha užitná: 190 m² Plocha pozemku: 470 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 22. 01. 2017 ID zakázky: 75167 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohuminzablatirovna/744657244#img=0&fullscreen=false</p>	<p>3 099 000 Kč</p> <p>(dne 12. 4. 2017 2 990 000 Kč)</p>
2	<p>Vrbická, Bohumín – Vrbice</p> <p>Prodej rodinného domu o zastavěné ploše 130 m² v klidné lokalitě Bohumín - Vrbice na ul. Vrbická. Dům je po částečné rekonstrukci - zateplení fasády, vyvložkovaný komín, nové omítky na půdě, voda a odpad v plastu. Jinak je dům v původním, ale velice udržovaném stavu. K domu náleží krásná zahrada se zahradním celopodsklepeným domkem o celkové výměře 450 m².</p>  <p>Plocha užitná: 120 m² Plocha pozemku: 447 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 22. 01. 2017 ID zakázky: 553469 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohuminvrbicevrbicka/2287718748#img=0&fullscreen=false</p>	<p>1 500 000 Kč</p>



Č.	Popis	Cena
3	<p>Masarykova, Bohumín, RD 3+kk</p> <p>Zděný rodinný dům 3+kk v Bohumíně - Vrbici. Jedná se o polovinu dvojdomku s vlastním číslem popisným. Dům prošel rekonstrukcí - zateplení, plastová okna, voda a odpady v plastu, elektřina v mědi, plovoucí podlahy. Ústřední topení na tuhá paliva. Podkroví vhodné k půdní vestavbě. K domu náleží hospodářská budova s garáží. V blízkosti obchody, dobré napojení na dálnici do Ostravy a Polska</p>  <p>Plocha užitná: 130 m² Plocha pozemku: 525 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 13. 03. 2017 ID zakázky: 11519 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohumin/2787963228#img=0&fullscreen=false</p>	<p>960 000 Kč</p> <p>(dne 13. 03. 2017)</p> <p>890 000 Kč)</p>
4	<p>Za Městem, Bohumín – Nový Bohumín</p> <p>Prodej nově kompletně zrekonstruovaného domu v Bohumíně na ulici Za městem. Dům má dvě patra, garáž, je celopodsklepen, hospodářský domek s pergolou. Plovoucí podlahy ve všech pokojích, nové rozvody vody, elektřiny, plynu, kondenzační kotel. V přízemí jsou dva pokoje, koupelna, záchod, místnost připravená na kuchyň a balkon. V prvním patře jsou čtyři pokoje, koupelna se záchodem a balkon. Dům leží v klidné a žádané lokalitě s veškerou občanskou vybaveností, dobrá dostupnost do Ostravy.</p>  <p>Plocha užitná: 180 m² Plocha pozemku: 653 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 17. 03. 2017 ID zakázky: N00117 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohuminnovybohuminzamestem/3915960668#img=0&fullscreen=false</p>	<p>3 600 000 Kč</p>

Č.	Popis	Cena
5	<p>Úvozni, Bohumín – Skřečůň, RD 6+2</p> <p>Rodinný dům 6+2 v obci Skřečůň. Na 1.NP je kuchyň, obývací pokoj, dětský pokoj, šatní prostor (technická místnost) koupelna a zvlášť místnost s WC, z chodby přístup do garáže a místnosti (kotel na tuhá paliva, kotel plynový) Schodištěm se dostaneme na 2.NP, kde je prostorná chodba, kuchyň, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, pracovna, koupelna a zvlášť místnost s WC. Rodinný dům prošel rekonstrukcí. r. 2005 – pl. okna, venkovní rolety, kuchyně-koupelny+elektro měď, voda plast, r. 2010 zateplení domu (5cm polystyrén), nové vnitřní omítky + směs Perlit (obvodové vnitřní stěny). Vytápění rodinného domu je zajištěno jak kotlem na tuhá paliva, tak kotlem plynovým, k dispozici 2x bojler (80l), vyvložkovaný dvoukomorový komín, střešní krytina šindel, sazba nočního proudu. K nemovitosti náleží udržovaný pozemek o celkové rozloze 1294m², hospodářská budova, 2x garáž (jedna součást rodinného domu), pergola.</p>  <p>Plocha užitná: 200 m² Plocha pozemku: 1 294 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 16. 01. 2017 ID zakázky: 00052 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohuminskreconuvozni/3816165468#img=0&fullscreen=false</p>	<p>2 990 000 Kč</p>
6	<p>Ostravská, Bohumín – Vrbice, RD 4+1</p> <p>Prodej rodinného domu o velikosti 4+1 v obci Bohumín – Vrbice. V přízemí domu se nachází zádveří, chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna společně s WC, samostatné WC, spíž. Schodištěm se dostaneme na 2. NP, kde jsou dva pokoje, prostorná půda, kde je možná rekonstrukce na obytnou plochu. Vytápění domu je zajištěno kotlem plynovým, teplá voda bojler 80l. Nemovitost je částečně zateplená (8cm), střešní krytina plech. K rodinnému domu náleží pozemek o celkové výměře 1839m², k dispozici studna, hospodářská budova (nutná rekonstrukce). Objekt se nachází v klidné lokalitě obce, vynikající dostupnost do Ostravy.</p>  <p>Plocha užitná: 150 m² Plocha pozemku: 1 839 m² Počet podlaží: 1PP a 2NP Datum aktualizace: 09. 01. 2017 ID zakázky: 00857 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohuminvrbice/2652868956#img=0&fullscreen=false</p>	<p>1 850 000 Kč (dne 21. 04. 2017 1 776 000 Kč)</p>

Č. .	Popis	Cena
7	<p>Anenská, Bohumín – Záblatí, RD 5+2</p> <p>Rodinný dům o velikosti 5+2 se nachází v obci Bohumín. V přízemí domu je zádveř, chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyně, jídelní kout, koupelna, zvlášť místnost s WC. Schodištěm se dostaneme na 2.NP, kde je k dispozici obývací pokoj s balkónem, ložnice, kuchyně, koupelna společně s WC, technická místnost. Nemovitost je celopodsklepená, kde je kotelna – plynový kotel kondenzační (2016), kotel na tuhá paliva, bojler 120l (kombinovaný), prostorná garáž (2x os. auto), WC. Během let 2005 až 2015 rodinný dům prošel částečnou rekonstrukcí – elektroinstalace měď, koupelny, dlažby, garáž (elek. ovládání) kuchyně. Jídelní kout, kuchyně má podlahové elektrické vytápění, renovace oken (dvojsklo). Nemovitost je napojená na veřejný vodovod, plynovod. Součástí prodeje je oplocený, udržovaný pozemek o celkové výměře 1652m2, krytý bazén (7x3,5m), pergola, skleník, dřevěná chatka, studna. Rodinný dům je velmi dobře udržovaný, nachází se v klidné lokalitě obce Bohumín – Záblatí.</p>  <p> Plocha užitná: 200 m² Plocha pozemku: 1 625 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 05. 01. 2017 ID zakázky: 00845 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bohuminzablati/2037027164#img=0&fullscreen=false </p>	4 500 000 Kč

Příloha č. 8 – Databáze RD Petrovice u Karviné 2017

Č.	Popis	Cena
1	<p>Petrovice u Karviné – Závada, RD 4+1</p> <p>RD 4+1 s balkonem a moderní kuchyní. Nemovitost je prostorná a má dvě koupelny, včetně vany a sociální zařízení. Na pozemku bazén, zahradní chata, jezírko, pergola, garáž. Topení pomocí nového plynového turbokotle, ohřev vody el. bojlerem a odpady řešeny žumpou s trativodem. Příjemná bezproblémová lokalita.</p>  <p>Plocha užitná: 250 m² Plocha pozemku: 1 314 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 25. 01. 2017 ID zakázky: 158-N01384 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/petroviceukarvinezavada/1045467484#img=0&fullscreen=false</p>	3 300 000 Kč
2	<p>Petrovice u Karviné – Závada, RD 4+1</p> <p>Bungalov s dispozičním řešením 4+1 v Závadě nad Olší. Na 1. nad podlaží je kuchyň, obývací pokoj, 2x dětské pokoje – všechny tři pokoje výstup na prostornou, slunnou terasu, ložnice, pracovna, technická místnost, prostorná chodba, koupelna společně s WC, zvlášť místnost s WC (příprava na sprchovací kout), Obývací pokoj, ložnice, kuchyň k dispozici klimatizace, kabelové rozvody všechny pokoje, domácí telefon, regulace vytápění pokojů jednotlivě. Vypínání STANDBY každý pokoj. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem (podlahové topení), k dispozici bojler (300l ohřev solární panely 2x, dohřev plynový kotel) K nemovitosti náleží udržovaná okrasná zahrada (2014 rekonstrukce) o celkové výměře 1391m². K dispozici krytý zahradní domek – k dispozici krb, uzák, teplá, studená voda, tv+sat. přípojka, rybník (bazén). Rodinný dům je celooplocený, 2x elektr. brána, vyhříváné parkovací stání.</p>  <p>Plocha užitná: 149 m² Plocha pozemku: 1 391 m² Počet podlaží: 1NP Datum aktualizace: 09. 01. 2017 ID zakázky: 00313 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/petroviceukarvinezavada/2106392668#img=0&fullscreen=false</p>	5 250 000 Kč

Č.	Popis	Cena
3	<p>Petrovice u Karviné, RD 5+1</p> <p>Prodej rozestavěného cihlového rodinného domu o užitné ploše 265 m² s pozemkem 4456 m². Jedná se o velmi prostorný rodinný dům o velikosti 5+1. Přízemí je členěno na předsiň, obývací pokoj, kuchyň, toaletu, technickou místnost a halu se schodištěm. Součástí přízemí je garáž pro 2 auta s elektrickými vraty. V patře jsou 3 pokoje s šatnou, koupelnou a wc. Dům má plastová okna a střecha krytinu značky Bramac. Dům je ve velice klidné lokalitě, v řídké zástavbě nových rodinných domů.</p>  <p>Plocha užitná: 268 m² Plocha pozemku: 4 456 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 15. 03. 2017 ID zakázky: 0052 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/petrovice-u-karvine--/188862812#img=0&fullscreen=false</p>	2 499 000 Kč
4	<p>Petrovice u Karviné – Závada, RD 4+1</p> <p>Rodinný dům o velikosti 4+1 v Petroviciích u Karviné. V přízemí domu se nachází zádveří, chodba, kuchyně, obývací pokoj (k dispozici terasa), ložnice, prostorná koupelna společně s WC, garáž, úložný prostor pod schodištěm, letní kuchyně. Dřevěným schodištěm se dostaneme na 2.NP, kde je umístěna pracovna, prostorná ložnice (k dispozici balkon), koupelna se sprchovacím koutem a WC. Nemovitost je vytápěna plynovým kotlem (průtokový r. 2014). V roce 2010 byla na rodinném domě dána nová fasáda (zateplená omítka). Součástí prodeje nemovitosti je udržovaná zahrada o celkové výměře 1481m², pergola, zahradní domek. Rodinný dům je velmi dobře udržován, nachází se v klidné lokalitě obce, kde najdete své soukromí a klid.</p>  <p>Plocha užitná: 200 m² Plocha pozemku: 1 481 m² Počet podlaží: 2NP Datum aktualizace: 11. 01. 2017 ID zakázky: 01091 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/petroviceukarvinezavada/1620042076#img=0&fullscreen=false</p>	3 360 000 Kč

Příloha č. 9 – Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Orlová 2016

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)		
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce		
O1 - velikost obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O2 - hospodářsko - správní význam obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O3 - Poloha obce		1,03
obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č. 1		
O4 - Technická infrastruktura v obci		1,00
elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
O5 - Dopravní obslužnost obce		1,00
městská hromadná doprava		
O6 - Občanská vybavenost obce		1,00
komplexní vybavenost		
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	402

Příloha č. 10 – Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Havířov 2016

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)		
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce		
O1 - velikost obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O2 - hospodářsko - správní význam obce		0,95
Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A		
O3 - Poloha obce		1,03
obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č. 1		
O4 - Technická infrastruktura v obci		1,00
elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
O5 - Dopravní obslužnost obce		1,00
městská hromadná doprava		
O6 - Občanská vybavenost obce		1,00
komplexní vybavenost		
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	449

Příloha č. 11 - Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Bohumín 2016

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)		
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce		
O1 - velikost obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O2 - hospodářsko - správní význam obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O3 - Poloha obce		1,03
obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č.1		
O4 - Technická infrastruktura v obci		1,00
elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
O5 - Dopravní obslužnost obce		1,00
městská hromadná doprava		
O6 - Občanská vybavenost obce		1,00
komplexní vybavenost		
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	402

Příloha č. 12 - Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Petrovice u Karviné 2016

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)		
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce		
O1 - velikost obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O2 - hospodářsko - správní význam obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O3 - Poloha obce		1,03
obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č.1		
O4 - Technická infrastruktura v obci		1,00
elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
O5 - Dopravní obslužnost obce		1,00
městská hromadná doprava		
O6 - Občanská vybavenost obce		0,98
rozšířená vybavenost		
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	394

Příloha č. 13 - Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Orlová 2017

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)		
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce		
O1 - velikost obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O2 - hodpodářsko - správní význam obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O3 - Poloha obce		1,03
obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č.1		
O4 - Technická infrastruktura v obci		1,00
elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
O5 - Dopravní obslužnost obce		1,00
městská hromadná doprava		
O6 - Občanská vybavenost obce		1,00
komplexní vybavenost		
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	382

Příloha č. 14 - Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Havířov 2017

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)		
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce		
O1 - velikost obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O2 - hodpodářsko - správní význam obce		0,95
Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A		
O3 - Poloha obce		1,03
obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č.1		
O4 - Technická infrastruktura v obci		1,00
elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
O5 - Dopravní obslužnost obce		1,00
městská hromadná doprava		
O6 - Občanská vybavenost obce		1,00
komplexní vybavenost		
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	427

Příloha č. 15 - Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Bohumín 2017

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)		
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce		
O1 - velikost obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O2 - hospodářsko - správní význam obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O3 - Poloha obce		1,03
obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č. 1		
O4 - Technická infrastruktura v obci		1,00
elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
O5 - Dopravní obslužnost obce		1,00
městská hromadná doprava		
O6 - Občanská vybavenost obce		1,00
komplexní vybavenost		
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	382

Příloha č. 16 - Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí – Petrovice u Karviné 2017

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)		
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce		
O1 - velikost obce		0,85
obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
O2 - hospodářsko - správní význam obce		0,95
Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A		
O3 - Poloha obce		1,03
obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č. 1		
O4 - Technická infrastruktura v obci		1,00
elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
O5 - Dopravní obslužnost obce		1,00
městská hromadná doprava		
O6 - Občanská vybavenost obce		0,98
rozšířená vybavenost		
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	374

Příloha č. 17 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů – Orlová 2016

I_T ... index trhu s nemovitými věcmi

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

I_T ... konstanta

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tab. 1

i ... pořadové číslo znaku indexu trhu

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,02
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo nednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez dalších vlivů	II.	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = -0,02			Index I_T =	0,980

I_o ... index omezujících vlivů pozemku

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

I_o ... konstanta

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tab.2

i... pořadové číslo znaku indexu trhu

Index omezujících vlivů pozemku I_o - příloha č. 3, tabulka č. 2				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_o =	1,000

I_p ... index omezujících vlivů pozemku

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tab. 3

i... pořadové číslo znaku indexu polohy

n... počet znaků indexu polohy

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční				
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 ob.	I	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	III.	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= 0,08			Index I_P =	1,080

**Příloha č. 18 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů –
Havířov 2016**

(Postupy výpočtů pro indexy viz příloha č. 17)

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo nednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez dalších vlivů	II.	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			Index I_T =	1,000

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásma	I.	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_O =	1,000

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční				
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 ob.	I	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná částečná občanská vybavenost obce	II.	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	-0,04
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	II.	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= -0,06			Index I_P =	0,940

**Příloha č. 19 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů –
Bohumín 2016**

(Postupy výpočtů pro indexy viz příloha č. 17)

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,02
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo nednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez dalších vlivů	II.	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III.	0,95
Součet znaků č. 1 až 5 = -0,02			Index I_T =	0,931

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_O =	1,000

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční				
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 ob.	I	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	I.	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	III.	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= 0,08			Index I_P =	1,080

**Příloha č. 20 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů –
Petrovice u Karviné 2016**

(Postupy výpočtů pro indexy viz příloha č. 17)

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	II.	0,02
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo nednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez dalších vlivů	II.	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,02			Index I_T =	1,020

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněná území a ochranná pásma	I.	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_O =	1,000

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční				
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 ob.	I	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	-0,04
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Nížší než je průměr v kraji	II.	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= 0,04			Index I_P =	1,040

Příloha č. 21 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů – Orlová 2017

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

I_T ... konstanta

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tab. 1

i... pořadové číslo znaku indexu trhu

Znaky P_7 , P_8 a P_9 jsou rovny hodnotě 1, na základě splnění podmínek v příloze č. 3 tabulky č. 1 oceňovací vyhlášky, stavba je součástí pozemku.

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo nednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez dalších vlivů	II.	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			Index I_T =	1,000

(Postupy výpočtů pro index omezujících vlivů a index polohy viz příloha č. 17)

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_O =	1,000

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční				
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 ob.	I	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	III.	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= 0,08			Index I_P =	1,080

Příloha č. 22 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů – Havířov 2017

(Postup výpočtu viz příloha č. 21)

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo nednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez dalších vlivů	II.	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			Index I_T =	1,000

(Postupy výpočtů pro index omezujících vlivů a index polohy viz příloha č. 17)

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněná území a ochranná pásma	I.	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_O =	1,000

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční				
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 ob.	I	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná částečná občanská vybavenost obce	II.	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	-0,04
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	II.	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= -0,06			Index I_P =	0,940

**Příloha č. 23 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů –
Bohumín 2017**

(Postup výpočtu viz příloha č. 21)

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,02
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo nednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez dalších vlivů	II.	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	0,95
Součet znaků č. 1 až 5 = -0,02			Index I_T =	0,931

(Postupy výpočtů pro index omezujících vlivů a index polohy viz příloha č. 17)

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněná území a ochranná pásma	I.	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_O =	1,000

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční				
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 ob.	I	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	I.	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	III.	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= 0,08			Index I_P =	1,080

**Příloha č. 24 – Výpočet indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujících vlivů –
Petrovice u Karviné 2017**

(Postup výpočtu viz příloha č. 21)

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	I.	0,02
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo nednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez dalších vlivů	II.	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,02			Index I_T =	1,020

(Postupy výpočtů pro index omezujících vlivů a index polohy viz příloha č. 17)

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněná území a ochranné pásma	I.	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_O =	1,000

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční				
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 ob.	I	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	-0,04
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	II.	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= 0,04			Index I_P =	1,040

Příloha č. 25 – Povodňová zpráva pozemku v Orlové (20)



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec - část obce: Orlová

Ulice, č.p./č.o.:
PSČ:

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

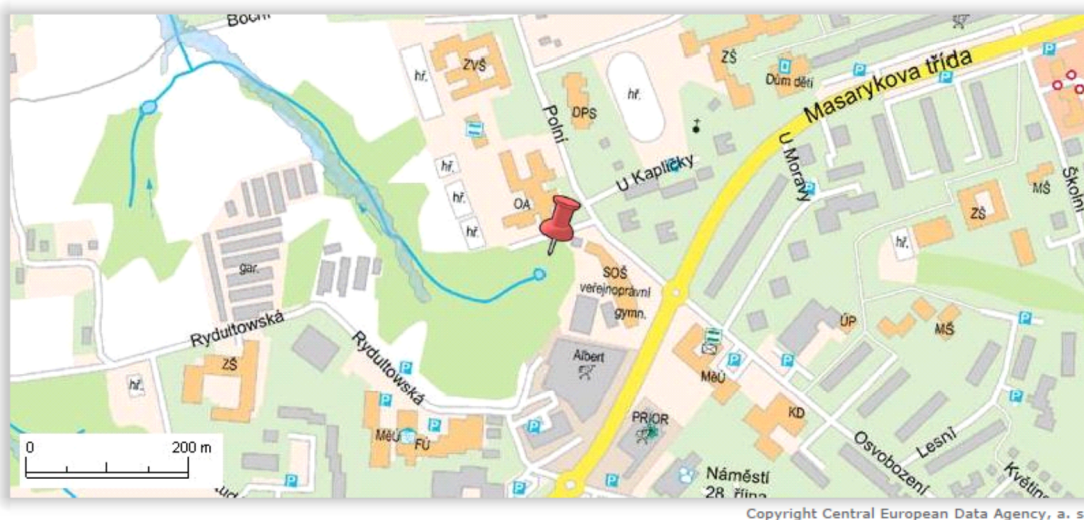
zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -460115,61 Y: -1098298,99





Souřadnice GPS: N: 49°52'21,92" E: 18°25'26,61"

Kód adresy: (dle registru RÚIAN)



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  **Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťovnou k podpoře vyhodnocení pojištění nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright a Disclaimer – úplné znění ke stažení [zde](#).

Příloha č. 26 – Povodňová zpráva pozemku v Havířově (20)



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Karviná
Obec - část obce: Havířov - Město

Ulice, č.p./č.o.: Astronautů 1134/3
PSČ: 73601

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

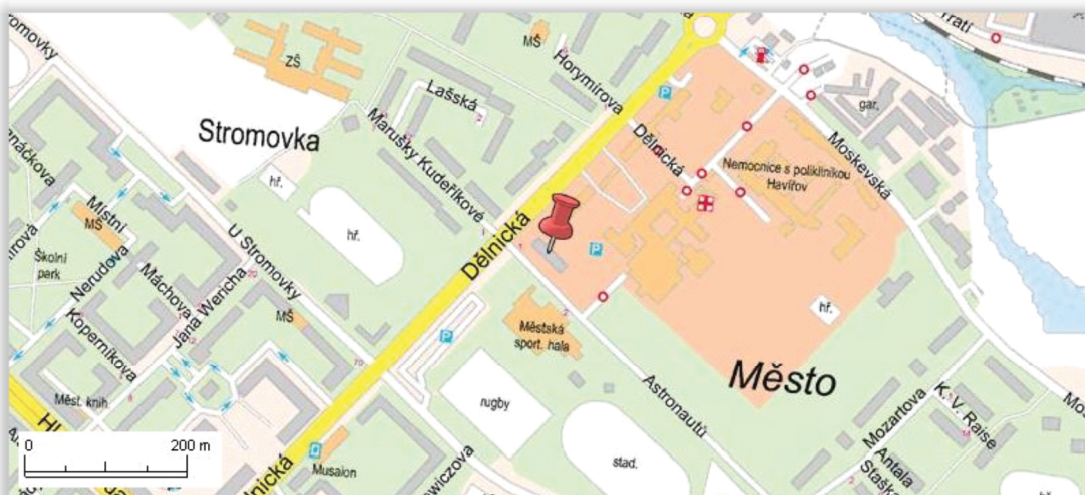
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -460070 Y: -1108199

Souřadnice GPS: N: 49°47'2,75" E: 18°26'10,24"

Kód adresy: 24907286 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťárnou k podpoře vyhodnocení pojišťárních nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright a Disclaimer - úplné znění ke stažení [zde](#).

Příloha č. 27 – Povodňová zpráva pozemku v Bohumíně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec - část obce: Bohumín

Ulice, č.p./č.o.:
PSČ:

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

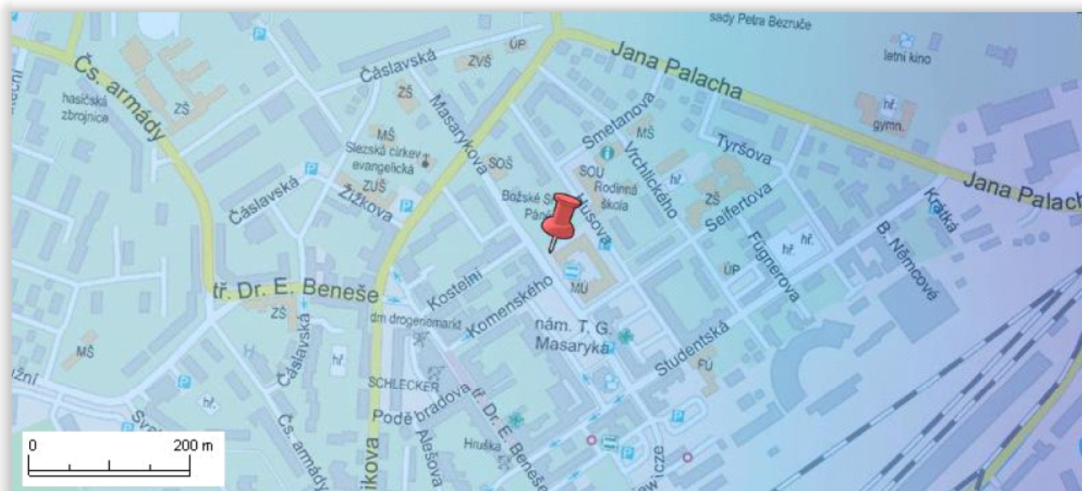
zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -464585.00 Y: -1094423.00

Souřadnice GPS: N: 49°54'14,77" E: 18°21'27,2"





Kód adresy: (dle registru RÚIAN)



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  **Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright a Disclaimer - úplné znění ke stažení [zde](#).

Příloha č. 28 – Povodňová zpráva pozemku v Petrovicích u Karviné



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec – část obce: Petrovice u Karviné

Ulice, č.p./č.o.:
PSČ:

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -451040.00 Y: -1096474.00

Souřadnice GPS: N: 49°53'45,1" E: 18°32'52,07"





Kód adresy: (dle registru RÚIAN)



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

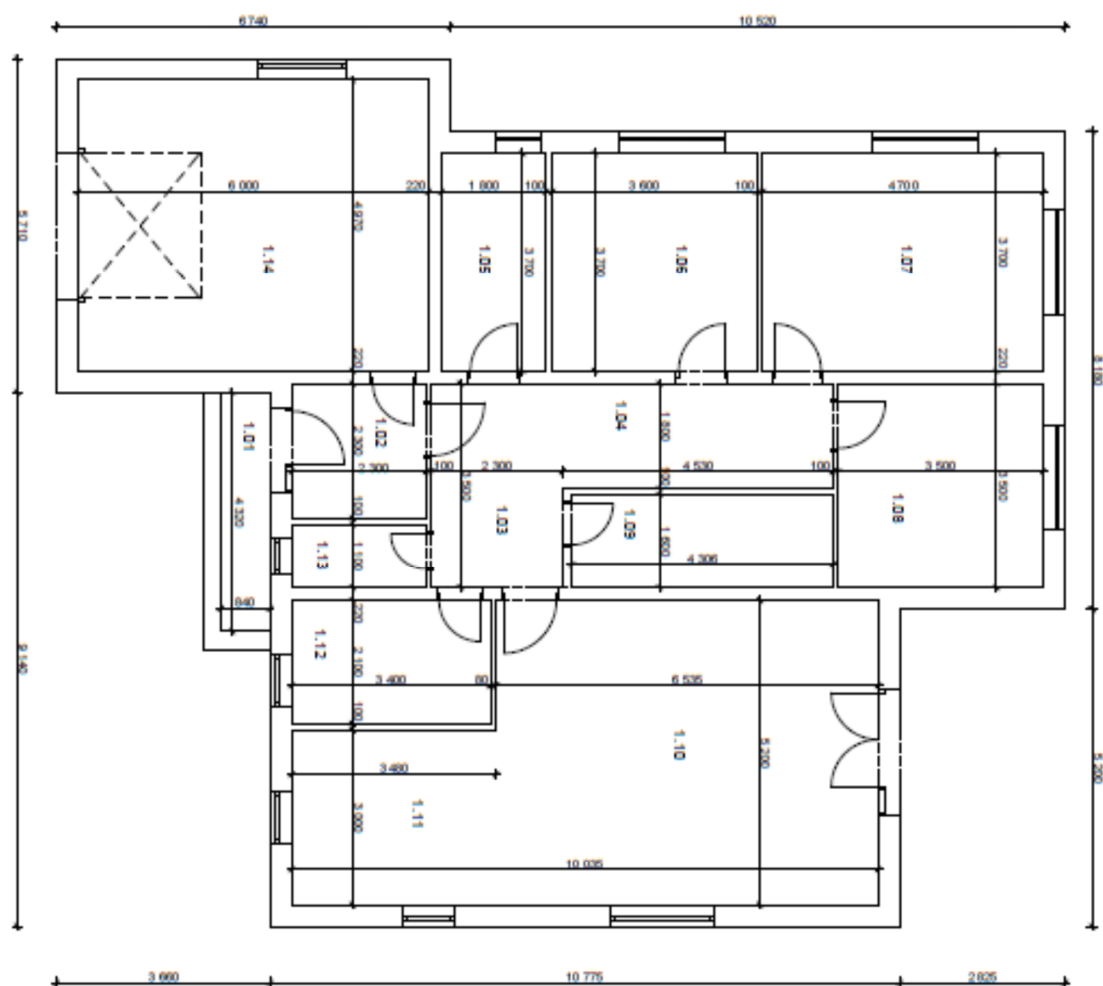
Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťárnou k podpoře vyhodnocení pojišťných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright a Disclaimer – úplné znění ke stažení [zde](#).

Příloha č. 29 – Schéma půdorysu oceňovaného RD (vlastní)

Schéma půdorysu domu bylo vytvořeno mnou na základě záznamů z místního šetření.



LEGENDA MÍSTNOSTÍ	
1.01	ZÁVĚTRÍ
1.02	ZÁDVERÍ
1.03	HALA
1.04	SÁTKA
1.05	SÁTKA
1.06	LOŽNICE
1.07	POKOUJ 1
1.08	POKOUJ 2
1.09	KÚMBAL
1.10	OBYVACÍ POKOUJ
1.11	KUCHYNĚ
1.12	KOUPELNA
1.13	WC
1.14	GARAŽ

Příloha č. 30 – Rozmístění trvalých porostů na pozemku (vlastní)

Schéma rozmístění trvalých porostů na pozemku bylo vytvořeno mnou na základě záznamů z místního šetření.

